



RAPPORT ANNUEL 2014

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 2014
- 4.7 Affectation du résultat
- 4.8 Événements importants après la date du bilan
- 4.9 Perspectives pour l'exercice 2015
- 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 2014

- 7.1 Comptes annuels consolidés au 31 décembre 2014
- 7.2 État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2014
- 7.3 Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice
- 7.4 État des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2014
- 7.5 État des variations des fonds propres consolidés
- 7.6 Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2014
- 7.7 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2014
- 7.8 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31 décembre 2014

8 Documents permanents

- 8.1 Renseignements généraux
- 8.2 Déclarations
- 8.3 Capital social
- 8.4 Statuts
- 8.5 Une société immobilière réglementée (SIR) publique en Belgique, SIIC en France et Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) aux Pays-Bas .

9 Lexique

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIR – SIIC), 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.

Au 31/12/2014, le portefeuille immobilier représentait une surface totale de 691.066 m² répartie sur 41 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur 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 relativement 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 une SIR et se trouve sous la surveillance de la FSMA (Autorité des services et marchés financiers) en Belgique.

Montea a déposé auprès de la FSMA une demande d'approbation de ce rapport financier annuel en tant que document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006 sur les offres publiques d'instruments de placement et l'admission des instruments de placement à la négociation sur un marché réglementé. À la date de mise à disposition du rapport annuel, cette approbation n'est pas encore acquise, mais elle devrait normalement l'être à la date de l'assemblée générale.

1. Facteurs de risque

Montea se donne pour but de développer un portefeuille immobilier solide et diversifié, dans le cadre d'une stratégie qui consiste à détenir les biens sur une longue période afin de générer des revenus locatifs stables qui produiront, dans la mesure du possible, des dividendes durables et croissants sur une longue période pour les actionnaires.

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

La direction, 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 l'influence des cycles économiques. Les indicateurs macro-économiques peuvent avoir un certain impact sur les investissements et les prises en location des entreprises dans le secteur des immeubles logistiques et semi-industriels et peuvent donc avoir une influence négative sur les activités de Montea. D'autre part, ces indicateurs macro-économiques exercent aussi une influence sur les sources de financement des investissements actuels et futurs.

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.

Pour préserver sa croissance et son rendement, Montea doit maintenir le niveau de l'occupation de même que les loyers et la valeur des biens à la conclusion des nouveaux contrats de location ou au renouvellement des contrats existants.

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 ses locataires;
- 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.

Montea parvient à préserver le loyer par m² lors des renouvellements de contrats existants ou de la conclusion de nouveaux contrats de location.

Dans le secteur logistique, il est possible que la renégociation et/ou la conclusion de nouveaux contrats s'accompagnent d'un loyer de base (sans indexation) inchangé ou d'une période de 3 à 6 mois sans loyer, selon la durée du contrat.

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 8,5% plus élevée en Belgique et 4,5% plus élevé en France mais 4,6% plus bas aux Pays-Bas. Aux Pays-Bas, le loyer courant est plus faible en raison de l'expansion de la dernière année 2014, dont les bâtiments ont été achetés aux rendements d'investissement plus strictes par rapport à 2013 suite aux conditions du marché générales.

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. Nous nous référons au site de Saint-Cyr-en-Val représentant 14,9% de la juste valeur totale du portefeuille au 31/12/2010, tandis que ce site représentait seulement 9% de la juste valeur du portefeuille au 31/12/2014. Ceci est le résultat de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier-bâtiments. Pour plus d'informations, nous renvoyons à la section 4.3.1 et 4.3.2 du présent rapport).

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 loi SIR, 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 société 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 cette position sous la limite des 20 %³.

Sur base du portefeuille immobilier au 31 décembre 2014, 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. Les revenus locatifs contractuels du plus grand locataire (FM Logistics en France) représentent 10,2% du total annuel des revenus locatifs contractuels. La valeur du bien le plus important du portefeuille représente 9,1% de la juste valeur totale du portefeuille (site Saint-Cyr-en-Val à Orléans - France).

De plus, en tant que SIR, Montea ne peut investir plus de 20% de ses actifs consolidés dans les « autres biens immobiliers » au sens de l'article 2, 5° vi à x de la loi SIR. Au 31 décembre 2014, Montea ne dépassait pas cette limite.

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. L'impact de l'indexation pour 2014 se monte à 183K EUR. 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 30, 1 jusqu'à 5 inclus de la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

⁴ Calculé sur la base du résultat locatif net de Montea au 31/12/2014.

1.2 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea

Le Conseil d'administration du gérant statuaire et la direction de Montea sont très conscients de l'importance d'une gestion adéquate et ensuite 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

La plupart du chiffre d'affaires de Montea se compose 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. Il faut parfois en effet plus de temps pour trouver de nouveaux locataires (adéquats), et ceux-ci risquent de négocier un loyer inférieur. Ces éléments sont à même d'influencer négativement le résultat de Montea. La durée des baux intervient donc dans la détermination du profil de risque de Montea. Au 31 décembre 2014, elle atteint 6,3 ans sur la base de 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 construction⁵ et aux Pays-Bas sur base de l'indice des prix à la consommation). 100 % des baux en cours en Belgique, en France et aux Pays-Bas sont soumis à l'évolution des indices susmentionnés. Aucun des revenus locatifs n'est exposé à une baisse du loyer des suites d'une éventuelle baisse de l'indice.

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 et potentiellement une garantie de la société-mère sont exigées. Le loyer est payable par mois, tous les deux mois ou par trimestre.

Montea se profile aussi, dans le cadre d'une alliance avec des tiers (promoteurs, propriétaires de terrains, etc.), comme partenaire actif du développement immobilier. Par ailleurs, avant le début des travaux sur le nouveau site, Montea a déjà signé un bail avec le locataire. Pour en savoir plus sur ces locataires, nous renvoyons au chapitre 4.3.2 de ce rapport annuel. 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).

Dans le secteur immobilier, Montea cible surtout l'immobilier logistique (stockage et transbordement de marchandises), en s'efforçant d'étaler le risque en termes de type de locataire, de secteur d'activité et de situation géographique.

⁵ ICC – indice du coût de la construction.

1.2.2 La gestion du portefeuille immobilier

a) Description des risques

L'équipe interne, éventuellement assistée par des consultants externes, est chargée de la gestion quotidienne des bâtiments et assure la gestion technique journalière du portefeuille immobilier⁶ 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 et 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 un plan d'entretien et de rénovation au comité d'investissement et au Conseil d'administration en vue d'assurer une rentabilité optimale du portefeuille à long terme.

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

Dans la politique menée par Montea, la majeure partie de la gestion des bâtiments est refacturée aux locataires. Pour l'année 2014, les frais qui n'ont pas pu être refacturés aux locataires se montent à EUR 800 K. Une somme de 4,5 millions EUR a par ailleurs été investie dans des travaux d'amélioration et de rénovation du portefeuille existant. Cette somme représente 1,29% de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Si les membres du personnel occupant une fonction essentielle devaient quitter la société, Montea les remplacera temporairement via l'« outsourcing ». Montea offre une formule de rémunération conforme au marché. Ces collaborateurs suivent régulièrement des cours et des séminaires pour actualiser leurs connaissances professionnelles.

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 par Montea, et l'exécution des travaux éventuels est parfois 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, Montea 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.

⁶ Pour certaines tâches, Montea se fait assister de partenaires extérieurs. Montea en garde cependant la responsabilité et se charge de la coordination.

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 Operating Officer.

Montea met également l'accent au partenariat pour les nouveaux développements, tant au Benelux et en France, sous la direction du Chief Operating 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 loyer⁷) sur base des meilleures couvertures du marché.

Le 31 décembre 2014, la valeur assurée⁸ du portefeuille immobilier s'élevait à EUR 237 millions en Belgique et EUR 49 millions aux Pays-Bas et couvre entièrement la juste valeur du portefeuille en Belgique et aux Pays-Bas à cette même date.

52% des sites français, soit une juste valeur totale de EUR 62,6 millions, sont directement assurés par Montea. L'assurance couvre la juste valeur des bâtiments. Les autres sites français sont assurés par les locataires⁹.

Durant l'année 2014, les primes d'assurance de ces bâtiments se sont élevées au total à EUR 357.046,18. Ces primes ont été facturées aux clients. Les primes pour les locaux vides et les primes dont la récupération n'est pas (entièrement) possible contractuellement ne peuvent être réclamées aux clients.

1.2.5 Caractère conditionnel des projets « build-to-suit » annoncés

a) Description des risques

Montea a conclu pour différents projets build-to-suit un contrat avec le promoteur, dans lequel Montea s'engage, pour un prix préalablement convenu, à acheter le bâtiment (ou la société à laquelle il appartient), moyennant quelques conditions suspensives. Ces conditions suspensives concernent notamment la constitution de la garantie, le paiement des premiers loyers, l'obtention des permis nécessaires et la réception provisoire du bâtiment. Si le bâtiment est réceptionné plus tard que prévu ou si une ou plusieurs conditions suspensives ne sont pas remplies, Montea peut décider de ne pas reprendre le bâtiment (ou de le reprendre plus tard), ce qui peut avoir un impact sur les prévisions de résultat de Montea et son futur portefeuille immobilier.

⁷ La garantie moyenne pour la perte de loyer s'élève à environ 2 ans.

⁸ Cette valeur représente la valeur totale de la nouvelle construction, y compris la TVA non récupérable.

⁹ Le plus grand site est celui de Saint-Cyr-en-Val, à Orléans (entièrement loué à FM Logistics), d'une juste valeur de EUR 36,6 millions.

b) Maîtrise des risques

L'inclusion de conditions suspensives dans les contrats avec le promoteur, de même qu'une collaboration proactive et intensive avec le promoteur durant la construction, sont les principaux piliers de la maîtrise de ce risque.

1.2.6 Domaine public et zones aéroportuaires**a) Description des risques**

Pour certains biens immobiliers, Montea dispose de concessions sur le domaine public ou de droits de superficie. Ces titres sont par définition limités dans le temps. Pour des raisons d'intérêt public, ils peuvent prendre fin anticipativement, en raison de la spécificité du site ou de son statut juridique.

En particulier, il est fait référence ici aux droits de superficie que Montea ou ses filiales ont obtenu de The Brussels Airport Company (TBAC) à Brucargo. Comme il est d'usage dans un complexe aéroportuaire, The Brussels Airport Company peut mettre fin prématurément à ces droits de superficie pour des raisons d'intérêt général ou de bonne exploitation de l'aéroport.

b) Maîtrise des risques

Si TBAC résilie les droits de superficie pour une des raisons ci-dessus, Montea sera intégralement indemnisée. Si une administration publique (autre que TBAC) met fin au droit de superficie pour des raisons d'intérêt public (expropriation), Montea ne recevra pas d'indemnité de TBAC. Dans un tel cas, TBAC et Montea s'efforceront d'obtenir des pouvoirs publics une indemnité adéquate, et TBAC s'engage à céder à Montea ses indemnités éventuelles. Dans cette dernière situation, Montea et l'organisme public compétent peuvent ne pas s'accorder sur l'importance de l'indemnité. Cela risque à son tour d'exercer un impact négatif sur les activités et les résultats opérationnels de Montea.

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**

En vertu de la loi, l'endettement consolidé et non consolidé de Montea ne peut dépasser 65%¹⁰.

La Société a conclu avec les institutions financières des conventions conformes au marché, stipulant notamment que l'endettement consolidé (au sens de l'AR SIR) ne peut dépasser 60%.

¹⁰ Article 23 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

De plus, les conditions des obligations émises le 28 juin 2013¹¹ (pour un montant total de EUR 30 millions) et le 28 mai 2014 (pour un montant total de EUR 30 millions) imposent à l'endettement consolidé une limite de 65%. Si Montea enfreint ces conventions, tout détenteur d'obligation peut, moyennant une notification écrite au siège de Montea avec copie à l'« agent » concerné, exiger que sa ou ses obligations soient déclarées immédiatement exigibles et remboursables à leur valeur nominale avec les intérêts acquis (éventuels) jusqu'à la date de paiement, sans autres formalités, sauf si l'infraction est corrigée avant la réception de cette notification par Montea.

b) Maîtrise des risques

Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50%, il faut établir un plan financier, suivant l'AR SIR, avec un calendrier d'exécution, décrivant les mesures qui seront prises pour éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65%¹².

Le 31 décembre 2014, le taux d'endettement consolidé s'élève à 52,1%¹³ (contre 52,82% au 31 décembre 2013) au niveau consolidé et 52,0% sur une base statutaire. Montea doit donc établir un plan financier avec un calendrier d'exécution. Le Commissaire a rédigé un rapport spécial sur le plan financier et vérifié son mode d'établissement suivant l'article 24, paragraphe 2 de l'AR SIR. 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 166 millions avant d'atteindre l'endettement maximum légal de 65%. De ce fait, la capacité de croissance potentielle du portefeuille immobilier atteint EUR 40 millions (juste valeur supplémentaire du portefeuille immobilier de EUR 166 millions par rapport à sa juste valeur actuelle, y compris la juste valeur des panneaux solaires, EUR 8 millions, et la juste valeur des développements, EUR 16 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 90 millions (juste valeur supplémentaire du portefeuille immobilier de EUR 90 millions par rapport à sa juste valeur actuelle, y compris la juste valeur des panneaux solaires, EUR 8 millions, et la juste valeur des développements, EUR 16 millions). Cela représente une croissance possible du portefeuille immobilier de 22% entièrement financée par la dette.

Inversement, la structure actuelle du bilan pourra absorber une réduction de la valeur du portefeuille immobilier de respectivement 22% ou 14% (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 liquidité est le risque que court Montea de ne pas disposer, à un moment déterminé, de la trésorerie dont elle a besoin et de ne plus pouvoir obtenir le financement nécessaire pour honorer ses dettes de court terme.

¹¹ Le rapport annuel 2013 mentionnait par erreur la date du 23 juin 2013.

¹² Art. 24 de l'AR SIR.

¹³ Le taux d'endettement est calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

- **Lignes de crédit**

Tenant compte du statut juridique d'un SIR et compte tenu de la nature des biens dans lesquels Montea investit (immeubles logistiques et semi-industriels), 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.

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. Par exemple, si Montea devait perdre le statut de SIR, cela pourrait constituer techniquement un *event of default* pour la plupart des lignes de crédit de Montea (voir 1.4 de ce rapport annuel). Les engagements de Montea envers ses institutions financières sont conformes au marché. Ils prévoient notamment que l'endettement consolidé (suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées) ne peut dépasser le plafond de 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.

➤ **Émissions d'obligations pour un total de EUR 60 millions¹⁴**

Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Montea a procédé le 28 juin 2013 et le 28 mai 2014 à l'émission de deux emprunts obligataires d'une valeur nominale de EUR 30 millions chacun. Ces emprunts obligataires d'une durée de sept ans arrivent à échéance le 28 juin 2020 et le 28 mai 2021. Il est possible que les obligations ne soient pas remboursées à l'échéance respective.

En effet, en vertu de l'article 5.6.3 des conditions générales des deux émissions obligataires (*Terms and Conditions*), Montea peut être tenue de rembourser anticipativement les obligations en cas de changement dans le contrôle de Montea. Dans ce cas, tout titulaire d'une obligation pourra exiger de Montea le rachat de son ou ses titres à 100,00 pour cent de la valeur nominale, avec les intérêts échus mais non encore payés jusqu'à la date (non comprise) du remboursement anticipé. En application de l'article 5.6.3 des *Terms and Conditions*, un changement dans le contrôle de Montea est réputé intervenir notamment 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 2014, Montea disposait d'un total de EUR 179 millions en lignes de crédit, dont EUR 165 millions déjà consommés. Sur ce total, EUR 49 millions viendront à échéance en 2015. Cette somme devra être remboursée ou refinancée. Pour en savoir plus sur la structure de financement de Montea, nous renvoyons au point 4.5 de ce rapport annuel.

¹⁴ Pour plus de détails, nous renvoyons aux communiqués de presse du 24/06/2013 et du 20/05/2014 ou à www.montea.com.

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

Le risque de liquidité est endigué par :

- la diversification des sources de financement : la dette financière totale hors garanties locatives perçues (soit EUR 228 millions) se compose à 72% de lignes de crédit utilisées, des emprunts obligataires représentant 26% et les autres dettes financières 2%;
- 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 attrayantes;
- le terme de la dette financière : en 2014, 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 20 juin 2014). 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 financiers concernant les autres dettes financières¹⁵ et les emprunts obligataires¹⁶, toutes les dettes financières de Montea sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR 3 mois + marge). 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.

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 50% des financements bancaires consommés sont couverts par des instruments de couverture du type IRS (qui remplacent le taux variable par un taux fixe).

¹⁵ En ce qui concerne les contrats financiers courants, Montea supporte actuellement une dette financière de EUR 3,2 millions (2% de la dette financière totale). Ces contrats financiers (pour 2 sites) arrivent à échéance entre 2015 et 2017. Ils ont été conclus moyennant une annuité fixe par trimestre (charge d'intérêt comprise).

¹⁶ Montea a émis en 2014 un emprunt obligataire au taux d'intérêt fixe de 3,355% et en 2013 au taux d'intérêt fixe de 4,107%. Pour plus de détails, voir les communiqués de presse du 20/05/2014 et du 24/06/2013.

Au 31/12/2014, la dette totale à taux variable, soit EUR 165 millions, était couverte à 55% par des instruments de couverture du type IRS, avec échéance entre 2014 et 2021. 45% (ou EUR 75 millions) d'un total de EUR 165 millions est donc exposé aux taux d'intérêt variables.

Durant l'année 2014, aucun nouveau contrat IRS n'a été conclu. En 2014, 3 contrats IRS existants ont été remplacés par 3 nouveaux contrats du même montant nominal avec une durée prolongée. 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.

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

Le commentaire 17 récapitule la juste valeur des instruments de couverture.

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 financiers, la charge d'intérêt moyenne s'élevait pour 2014 à 3,8%¹⁷ (y compris les marges bancaires)¹⁸. Lorsque nous faisons abstraction des coûts liés aux instruments de couverture, on obtient un taux d'intérêt moyen de 2,5%.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2014 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 0,7 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.

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.

¹⁷ Ce coût financier est la moyenne de tout l'exercice 2014, y compris des autres dettes financières 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 2014.

¹⁸ Pour plus de détails concernant la politique de financements, nous renvoyons à la section 4.5.

1.4 Risques réglementaires

1.4.1 Cadre législatif et fiscal des sociétés immobilières réglementées publiques

En tant que société immobilière réglementée (SIR), 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 SIR (mais les filiales n'y échappent pas). Les dividendes distribués par une SIR sont frappés d'un précompte de 25% en principe ¹⁹.

Si son statut de SIR n'était plus reconnu, ce qui suppose un non-respect grave et durable par Montea des dispositions de la Loi du 12 mai 2014 ou de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, 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.

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 SIR.

1.4.2 Cadre législatif et fiscal 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-C 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 et fiscal 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. La Société a également demandé à l'administration fiscale néerlandaise la formation d'une unité fiscale pour l'impôt des sociétés, réunissant Montea Nederland NV et ses filiales.

1.4.4 Changements potentiels du cadre légal et fiscal 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.

¹⁹ 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.

La Société est également sujette au risque de futurs changements (défavorables) dans le régime des SIR. Ces changements peuvent par exemple avoir pour effet de réduire le résultat ou la valeur intrinsèque ou d'augmenter l'endettement (par exemple par la simple application de nouvelles règles comptables), de réduire l'endettement maximum ou d'influencer la hauteur des dividendes obligatoires aux actionnaires de Montea.

Par ailleurs, de nouvelles législations et réglementations 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 décembre 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 SIR.

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 bâtiments²⁰. 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.

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

Avant d'acheter un bâtiment, Montea examine très soigneusement toutes les anomalies et les risques environnementaux. Afin de prévenir tout risque de pollution, Montea réalise aussi une analyse de la qualité du sol, du sous-sol et des eaux souterraines pour les bâtiments qui ont accueilli ou accueillent des activités à risque. En cas de pollution avérée, Montea met tout en œuvre pour gérer en bon père de famille les risques potentiellement liés à la pollution. Par ailleurs, Montea contrôle périodiquement ses installations qui peuvent comporter un risque pour le sol.

²⁰ 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.

2. Lettre aux actionnaires

Chers Actionnaires,

Depuis sa création, 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, les Pays-Bas venaient s'ajouter au champ d'action de Montea.

Avec un volume d'investissement total de EUR 105 millions en Belgique et aux Pays-Bas, Montea confirme en 2014 son historique de croissance. En Belgique, Montea a continué à jouer son rôle de spécialiste de l'immobilier logistique, notamment via deux développements sur mesure au Park De Hulst de Willebroek (pour Dachser et Neovia Logistics), le développement Metro de Forest et le redéveloppement du site de Grimbergen (pour Caterpillar Distribution Services Europe). Parallèlement, Montea a conforté sa croissance sur le marché néerlandais (Waddinxveen, loué à Delta Wines et Beuningen, loué à Depa Disposables), également via deux développements aux Pays-Bas (Oss, loué à Vos Logistics et Heerlen, loué à DocMorris). Le nouveau centre de distribution devrait être réceptionné au premier trimestre 2015.

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 6,3 ans le 31 décembre 2014.

Autre réalisation importante de 2014 : la maîtrise de l'endettement dans ce contexte de croissance. D'une part, Montea a procédé à une 2^e augmentation de capital à hauteur de EUR 52,5 millions en juin 2014. D'autre part, la diversification de la dette s'est poursuivie par l'émission d'un deuxième emprunt obligataire et le refinancement de la dette financière échue. Troisième réalisation importante de 2014 : la maîtrise du coût du financement.

Le portefeuille immobilier de 691.066 m², réparti sur 41 sites, génère un rendement net moyen de 7,52% (revenus locatifs annuels contractuels hors paiements de concession par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier). Ce rendement 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, Dachser, 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 2014, Montea a choisi de passer du statut de sicaif immobilière publique à celui de société immobilière réglementée publique. Le 22 septembre 2014, la FSMA a agréé et autorisé Montea comme société immobilière réglementée publique de droit belge. La reconnaissance est entrée en vigueur le 30 septembre 2014, date à laquelle l'assemblée générale extraordinaire de Montea a approuvé le nouveau statut. En tant que société immobilière réglementée publique, Montea est soumise à la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Il importe de noter que la protection globale dont les actionnaires jouissaient dans le régime de la sicaif immobilière est comparable à celle du statut SIR.

En 2014, Montea est restée concentrée sur la gestion active de son patrimoine immobilier existant.

Le résultat locatif net se monte à EUR 26,8 millions, soit une hausse de 13% par rapport à 2013. Montea a signé de nouveaux baux et en a prolongé d'autres pour une superficie de 85.994 m². Montea parvient ainsi à clôturer l'exercice sur un taux d'occupation de 96,6%²¹.

²¹ Le taux d'occupation est basé sur les 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.

La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) atteint 85,1% pour toute l'année 2014, soit un pour cent complet de plus que pour 2013.

Le taux d'endettement consolidé atteint 52,1%. La dette financière envers les banques est couverte à 55% par des contrats qui garantissent ensemble un taux de financement fixe de 3,4%.²²

Enfin, nous attirons votre attention sur trois autres éléments qui influencent également le résultat net de EUR 6,1 millions mais sont sans effet sur le résultat net courant de EUR 15,3 millions (donc sur le dividende).

Il s'agit d'abord de la variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier (IAS 40, estimation par des experts immobiliers indépendants) à hauteur de 0,3% (ou EUR 1,5 million), ainsi que de la plus-value sur la vente du site de Puurs (EUR 0,2 million). On constate également une importante variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39) comptabilisée durant l'exercice. Le phénomène s'explique par l'évolution des taux d'intérêt de long terme (EUR -10,8 millions, entièrement inclus dans le résultat).

Au vu de ce qui précède, Montea enregistre un résultat net de 6,1 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 15,3 millions, soit 13% de mieux que l'an dernier.

Le Conseil d'administration va proposer à l'Assemblée générale ordinaire du 19 mai 2015 la distribution d'un dividende brut de EUR 1,97 par action pour toute l'année 2014²³ (EUR 1,97 par action pour l'exercice 2013). Cela correspond à un dividende net de EUR 1,4775 par action à comparer à EUR 1,4775 de 2013.

En conclusion, le Conseil d'administration tient à remercier toute l'équipe de Montea pour son engagement quotidien et pour les bonnes performances de 2014.

Dirk De Pauw*
Président du Conseil d'administration

Jo De Wolf**
Chief Executive Officer

* Représentant permanent de DDP Mangement SPRL

** Représentant permanent de Jo De Wolf SPRL

²² Ce coût financier représente le taux annuel actualisé de la dette bancaire, de l'emprunt obligataire et des autres dettes financières, sur la base des couvertures en place et du taux d'intérêt à court terme au 31 décembre 2014.

²³ Le dividende de EUR 1,97 par action se compose de EUR 1,02 par action pour le premier semestre (sur la base de 6.808.962 actions) et de EUR 0,95 par action pour le deuxième semestre (sur la base de 8.754.378 actions).

3. Chiffres clés

 MONTEA SPACE FOR GROWTH		BE	FR	NL	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Portefeuille						
Portefeuille immobilier - Immeubles						
Nombre de sites		22	15	4	41	35
Surface du portefeuille immobilier						
Immeubles logistiques et semi-industriels	M²	344.992	203.375	84.451	632.818	535.352
Bureaux	M²	36.711	15.291	6.246	58.248	49.342
Surface totale	M²	381.703	218.666	90.697	691.066	584.694
Potentiel de développement	M²	108.059	35.830	6.055	149.944	90.500
Valeur du patrimoine immobilier						
Juste valeur (1)	K€	223.741	120.725	56.450	400.916	311.936
Valeur d'investissement (2)	K€	229.512	128.787	60.430	418.729	324.815
Taux d'occupation						
Taux d'occupation (3)	%	95,70%	96,60%	100,00%	96,60%	94,85%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques						
Juste valeur (1)	K€	7.527			7.527	7.590
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques						
Juste valeur (1)	K€	16.295			16.295	
Résultats consolidés						
Résultat net courant						
Résultat net locatif	K€				26.819	23.659
Résultat d'exploitation (4)	K€				22.821	19.892
Marge d'exploitation (5)	%				85,09%	84,08%
Résultat financier (6)	K€				-7.226	-6.206
Résultat net courant (7)	K€				15.271	13.494
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période					7.781.658	6.587.896
Résultat net courant / action	€				1,97	2,05
Résultat net non courant						
Résultat sur le portefeuille (8)	K€				1.632	-3.022
Résultat sur les instruments financiers dérivés (9)	K€				-10.796	5.497
Résultat net	K€				6.107	15.969
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période					7.781.658	6.587.896
Résultat net / action	€				0,78	2,42
Bilan consolidé						
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€				183.338	138.869
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€				236.473	179.472
Total du bilan	K€				453.867	339.797
Ratio d'endettement (10)	%				52,10%	52,82%
Actif net / action (11)	€				20,94	20,39
Actif net / action (excl. IAS 39) (11)	€				23,76	22,43
Cours de bourse (12)	€				34,39	31,65
Prime / (décote)	%				44,77%	41,13%

(1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS. Le montant de EUR 414.005K (immeubles de placement à la rubrique I.C. du bilan) est inférieure de EUR 3.204K aux projets de développement et à la juste valeur des immeubles de placement. Cette différence concerne la valeur comptable du site de Meer (actifs destinés à la revente) et les bureaux à usage propre.

(2) Valeur du portefeuille sans 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) Concerne le résultat financier hors résultat sur les instruments financiers.

(7) Résultat net compte non tenu du résultat sur le portefeuille (codes XVI, XVII et XVIII du compte de résultat) et compte non tenu de la variation dans la valorisation des instruments de couverture financière.

(8) 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.

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

(10) Le taux d'endettement est calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

(11) Calculé sur la base du nombre total d'actions au 31/12/2014. La formule est la suivante :

Fonds propres attribuables aux actionnaires / nombre total d'actions à la fin de l'exercice
= 183.338.175,76 / 8.754.378

(12) 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.
- ➔ L’action Montea offre un risque étalé, une croissance rentable et un dividende stable.

Montea fonde son action sur trois concepts essentiels :

- **Immobilier logistique**

Montea croit en la valeur à long terme de l’immobilier logistique. Le cycle de vie total d’un bâtiment logistique est en effet plus long que celui 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 logistique. Montea parvient donc à se concentrer vraiment sur cette niche. Les équipes en Belgique, aux Pays-Bas 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 sociétés immobilières 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 utilise son expertise et son expérience dans le créneau pour s’impliquer plus tôt 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 à Heppignies et avec Metro à Forest et la collaboration avec MG Real Estate (Group De Paepe), Group Cordeel et Bouwbedrijf Van de Ven sont des exemples intéressants de cette vision. Montea ambitionne de réaliser à l’avenir d’autres projets du genre.

4.2 Rapport immobilier²⁴

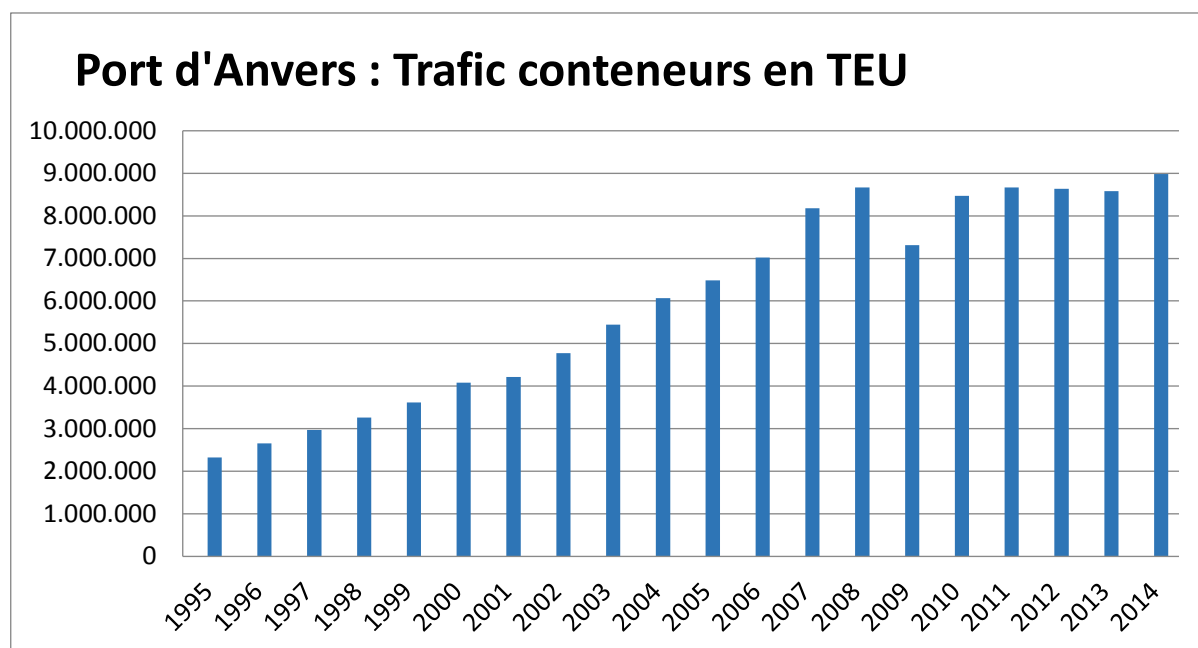
4.2.1 Le marché immobilier semi-industriel et logistique en Belgique

En dépit d'une croissance économique faible de $\pm 1\%$ en 2014, le marché semi-industriel et logistique a connu une année correcte. La régression de la prise en occupation n'a pas calmé la grande soif des investisseurs pour ce type d'immobilier. Ce qui s'est traduit en 2014 par le volume élevé d'investissements atteint par le secteur. Grâce aussi aux taux d'intérêts extrêmement bas, l'appétit pour de nouveaux immeubles de qualité assortis de baux à long terme est en constante augmentation.

4.2.1.1 Main HUBS

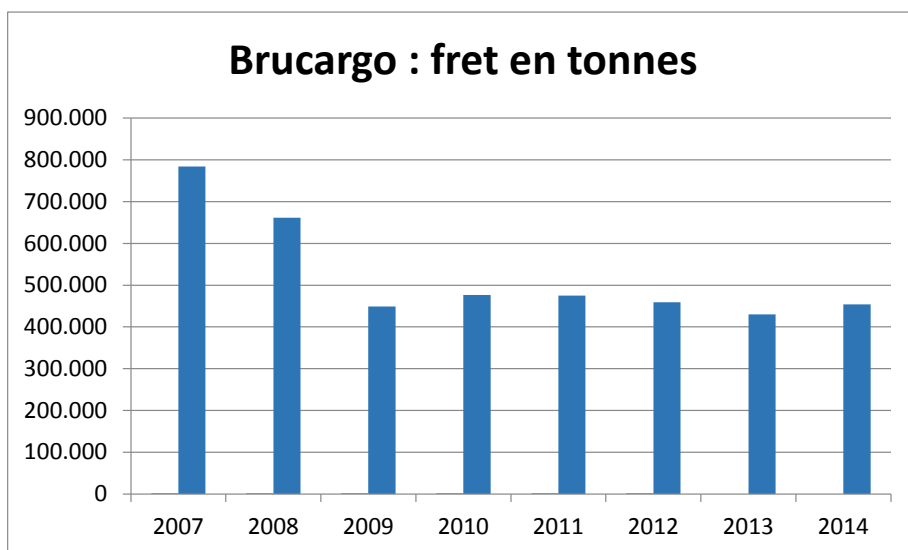
Les prestations des deux hubs logistiques importants que sont le port d'Anvers et l'aéroport Brucargo ne sont pas seulement importantes pour l'économie belge mais aussi déterminantes pour l'activité logistique de l'année 2014.

Pour la première fois depuis 2011, le port d'Anvers a pu présenter une courbe de croissance dans son trafic de conteneurs. Un nouveau record absolu a été établi en 2014, frôlant de peu le cap de 9 mio TEU (Twenty feet Equivalent Unit). Par rapport à 2013, une croissance de 4,7% a été notée dans ce segment de marché. Mais les autres segments (marchandises et vrac) ont également progressé et battu un nouveau record.



L'aéroport Brucargo a connu une augmentation de 5,6 %, atteignant ainsi au total un tonnage annuel de près de 454.000 tonnes. Quoique le segment 'full-freighter' soit en déclin constant, cette baisse est amplement compensée par les soi-disant 'integrators' et le transport par cargo qui accompagne les avions de transport de passagers (belly cargo).

²⁴ Source : De Crombrughe & Partners SA pour le marché immobilier en Belgique, Deloitte France pour le marché immobilier en France et Jones Lang Lasalle Nederland pour le marché immobilier aux Pays-Bas. Ce rapport a été établi à la demande de l'émetteur et les experts immobiliers ont marqué leur accord pour incorporer le rapport intégral dans ce document d'enregistrement.



4.2.1.2 LPI

La Banque mondiale a publié en 2014 son LPI (Logistics Performance Index) biennal. Celui-ci mesure la qualité de plusieurs éléments au sein de l'étape logistique comme l'infrastructure, la douane, la connaissance logistique.

Classement	2014	2012	2010
Pays			
Allemagne	1	4	1
Pays-Bas	2	5	4
Belgique	3	7	9
Grande-Bretagne	4	10	8
Singapore	5	1	2
Suède	6	13	3
Norvège	7	22	10
Luxembourg	8	15	5
Etats-Unis	9	9	15
Japon	10	8	7

Source: LPI 2014 Banque mondiale

Après avoir obtenu une neuvième place en 2010 et une septième en 2012, la Belgique est parvenue à la troisième place au classement. Ce résultat est bien la preuve que la Belgique dispose de quelques sérieux atouts. Toutefois mieux vaut ne pas nous laisser aveugler par cela. La concurrence dans le recrutement d'acteurs logistiques est en effet très forte et la bataille loin d'être gagnée. Ce n'est pas un hasard si nos deux voisins, les Pays-Bas et l'Allemagne, atteignent un score encore plus élevé. Ces deux pays ont su attirer ces dernières années de nombreux nouveaux centres de distribution logistiques ayant souvent trait à l'e-commerce. La Belgique, avec son marché endémique plus réduit, a du mal à les concurrencer, d'autant plus que certains critères de choix annexes comme le coût de la main d'œuvre et la flexibilité ne font pas directement partie du LPI. Ce sont précisément là des éléments où la Belgique atteint de moins bons scores. Malheureusement il n'y a pas de nette amélioration à noter au cours des dernières années dans les éléments faibles de l'analyse SWOT ci-après.

4.2.1.3 SWOT

S	- SITUATION CENTRALE EN EUROPE DE L'OUEST - MARCHE SOLIDE DE PME EN FLANDRES - PLUSIEURS PROJETS LOGISTIQUES AVEC PERMIS PRÊT A CONSTRUIRE - PRIX TERRAINS COMPETITIFS p.r.aux REGIONS ENVIRONNANTES	W	- COÛT MAIN D'ŒUVRE ELEVE - CLIMAT FISCAL CHANGEANT - MALGRE CHÔMAGE PEU DE GENS QUALIFIES AVEC COMPETENCES LOGISTIQUES - IMAGE DU SECTEUR
O	- ASSAINISSEMENT DES VIEUX SITES INDUSTRIELS - ACROISSEMENT DE PORTFOLIO D'IMMEUBLES PEB - E-COMMERCE - MULTIMODALITE - AUGMENTATION DES LOYERS PAR MANQUE D'OFFRE DANS CERTAINES ZONES	T	- RETARD DES INVESTISSEMENTS EN 'MISSING LINKS' - TRAFFIC CONGESTIONNE ET MODERNISATION RESEAU ROUTIER - PRIX D'ENERGIE ELEVES - RECUL SECTEUR INDUSTRIEL PAR RAPPORT A L'ECONOMIE DE SERVICES - DEPLACEMENT VERS L'EUROPE DE L'EST

4.2.1.4 Le marché locatif

4.2.1.4.1 L'Offre

Stock

Le développement continu de nouveaux projets semi-industriels et logistiques a favorisé en 2014 la croissance du stock total. La province d'Anvers reste la province la plus importante car elle n'a pas seulement le stock le plus vaste mais a également connu en 2014 la plus forte croissance en pourcentage. La croissance dans les autres provinces est restée limitée. Le Brabant-Flamand et la Flandre Orientale ont en outre noté eux aussi une belle croissance. En Wallonie, Liège a encore connu une légère croissance, là où dans le Hainaut le stock est resté à peu près stable.

Stock (m²)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Anvers	5.662.000	5.875.000	5.905.000	6.090.000	6.255.000	6.520.000	6.710.000
Fl. Orientale	1.756.000	1.785.000	1.845.000	1.895.000	1.930.000	1.995.000	2.050.000
Fl. Occidentale	1.165.000	1.175.000	1.200.000	1.230.000	1.240.000	1.250.000	1.260.000
Limbourg	3.916.000	3.925.000	3.945.000	3.955.000	4.045.000	4.060.000	4.090.000
Brabant Flamand		2.915.000	3.055.000	3.060.000	3.090.000	3.135.000	3.230.000
Brussels	4.675.000	795.000	810.000	835.000	845.000	850.000	855.000
Brabant Wallon		1.185.000	1.185.000	1.190.000	1.190.000	1.190.000	1.205.000
Liège	2.435.000	2.445.000	2.485.000	2.495.000	2.525.000	2.535.000	2.560.000
Namur	600.000	600.000	610.000	610.000	610.000	610.000	620.000
Hainaut	1.636.000	1.775.000	1.940.000	1.955.000	1.990.000	2.035.000	2.040.000
Luxembourg	665.000	670.000	680.000	680.000	680.000	680.000	690.000
TOTAL	22.510.000	23.145.000	23.660.000	23.995.000	24.400.000	24.860.000	25.310.000

Projets

Dans le marché du développement le tableau des dernières années reste inchangé. Le segment semi-industriel est surtout dominé en Flandre par des acteurs nationaux ou locaux qui poursuivent le développement (spéculatif) de complexes semi-industriels plutôt réduits où domine la vente à des utilisateurs finaux. En Wallonie, la constitution de marchés se déroule différemment, vu que ce sont surtout les intercommunales qui y sont les moteurs du développement des zones d'activité. Dans ces zones, des terrains sont mis en vente sur lesquels les entreprises peuvent elles-mêmes construire.

Au sein du marché logistique, il n'y a pratiquement pas de place pour des développements spéculatifs. Le nombre réduit de développements dans le secteur logistique est l'œuvre de quelques acteurs professionnels. Ils disposent idéalement d'un important stock de terrains et d'autorisations de bâtir, de sorte que lors d'une demande concrète, la construction peut très rapidement être entamée. Les nouvelles techniques de construction permettent d'ériger de grands entrepôts en un temps relativement court.

Projects (m ²)	Semi-industriel	Logistique (2015 - 2018)	Logistique (> 2017)	Total
Anvers	122.452	548.612	262.500	933.564
FL-Orientale	15.703	235.817	294.450	545.970
FL-Occidentale	138.176	-	58.500	196.676
Limbourg	18.200	87.430	-	105.630
Brabant Flamand	110.286	180.675	65.000	355.961
Bruxelles	3.000	-	55.000	58.000
Brabant Wallon	9.617	27.000	-	36.617
Liège	5.000	38.000	265.000	308.000
Namur	5.400	14.457	-	19.857
Hainaut	13.852	45.600	166.000	225.452
Luxembourg	2.520	-	110.000	112.520
TOTAL	444.206	1.177.591	1.276.450	2.898.247

Sur base du stock de projets, il existe de nombreuses possibilités pour des entrepreneurs qui veulent s'installer dans de nouveaux bâtiments ou désirent s'étendre. Le manque de terrains et de bâtiments doit donc être relativisé. Les redéveloppements possibles de sites importants comme l'ancien site d'Opel Anvers et de Ford Genk ne sont pas repris dans ces chiffres.

Les projets les plus importants, dont certains font déjà partie du take up puisqu'il s'agit d'un développement pour usage personnel, sont entre autres:

Commune	Adresse / Project	Type	Superfices (m ²)	Availability
2830 Willebroek	De Hulst	logistics	170.000	(*)
2830 Willebroek	Bridge Logistics III	logistics	40.000	(*)
3945 Ham	Trilogiport	logistics	200.000	> 2015
4684 Haccourt	Lidl DC	logistics	44.000	2016
2280 Grobbendonk	Antwerp East Port	logistics	90.000	(*)
1120 Brussels (N-O-Heembeek)	Katoennatie (ex Marly)	logistics	80.000	2015-2016
9000 Ghent	Port of Ghent	logistics	185.000	(*)
(*) développement sur demande				

Vide locatif

Le vide locatif a nettement régressé en 2014. On trouve généralement les vides locatifs dans pas mal de biens anciens qui n'offrent que peu d'espaces disponibles. Les PME dynamiques préfèrent le plus souvent acquérir des biens modernes semi-industriels dans des développements neufs, de sorte que les biens plus anciens restent vides et sont souvent condamnés à la démolition et au redéveloppement, ce qui en soi représente une évolution positive pour le rajeunissement de l'immobilier industriel et logistique. On notera une baisse des loyers moyens pour les vides locatifs, ce qui semble logique vu la qualité limitée des biens encore disponibles.

L'offre en biens logistiques modernes immédiatement disponibles est extrêmement limitée. Vu le peu de temps entre le début de construction et la réception, le développement spéculatif est presque inexistant. La disponibilité de terrains constructibles et d'autorisations de bâtir est donc un atout important pour pouvoir répondre rapidement aux demandes spécifiques.

Disponibilité (m²) 2014				Disponibilité (€/m²/an) 2014		
	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Total	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Moyenne pondérée
Anvers	131.485	354.312	485.798	42	37	38
FL-Orientale	55.138	83.407	138.545	37	34	36
FL-Occidentale	33.040	35.009	68.049	28	31	29
Limbourg	73.307	134.640	207.947	39	38	38
Brabant Flamand	37.606	5.153	42.759	44	40	43
Bruxelles	70.867	48.625	119.492	48	52	49
Brabant Wallon	17.576	12.009	29.585	44	40	43
Liège	35.392	41.732	77.124	39	36	37
Namur	6.420	-	6.420	42	-	42
Hainaut	37.174	24.834	62.008	37	30	34
Luxembourg	-	7.900	7.900	-	32	32
Total	498.005	747.621	1.245.627			

En chiffres absolus, le vide locatif représente $\pm 5,00\%$ du stock existant.

4.2.1.4.2 Demande

Take up

La prise en occupation de biens immobiliers industriels a connu en 2014 une baisse par rapport à 2013. Tant le segment semi-industriel que le segment logistique ont connu une légère baisse. Une baisse significative de la prise en occupation logistique concerne Bruxelles. Elle est la conséquence d'un mega deal exceptionnel en 2013 (BPost: ± 80.000 m²). En Flandre, les provinces d'Anvers et de Flandre Orientale continuent à bien prester, mais on constate un recul dans les autres provinces. En Wallonie, Liège et surtout le Hainaut prestent moins bien. L'axe Namur-Luxembourg fonctionne remarquablement bien, même s'il s'agit ici généralement de dossiers avec take up pour usage propre et donc pas de transactions locatives.

Take-up (m²)*	2012			2013			2014		
	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Total	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Total	< 5.000 m²	> 5.000 m²	Total
Anvers	308.696	137.465	446.161	173.599	229.375	402.974	224.829	255.216	480.045
FL-Orientale	163.947	26.237	190.184	102.167	77.620	179.787	123.148	60.080	183.228
FL-Occidentale	56.811	83.107	139.918	70.335	32.495	102.830	33.405	51.500	84.905
Limbourg	29.606	54.934	84.540	8.663	68.300	76.963	6.110	65.202	71.312
Brabant Flamand	118.385	29.003	147.388	134.280	104.492	238.772	92.085	86.028	178.113
Bruxelles	27.290	12.870	40.160	49.611	131.604	181.215	30.888	27.209	58.097
Brabant Wallon	25.053	-	25.053	26.230	-	26.230	56.196	18.499	74.695
Liège	79.205	124.952	204.157	41.682	66.168	107.850	20.743	81.224	101.967
Namur	5.950	28.012	33.961	5.908	16.500	22.408	18.919	12.644	31.563
Hainaut	16.968	18.273	35.241	22.598	43.036	65.634	9.059	7.912	16.971
Luxembourg	1.055	-	1.055	-	-	-	-	55.000	55.000
TOTAL	832.964	514.853	1.347.817	635.073	769.590	1.404.663	615.382	720.514	1.335.896

La période d'absorption, établie sur base des superficies actuellement disponibles augmentée des projets et ayant trait au take up historique, révèle en général une baisse. La raison principale se trouve dans la baisse de la disponibilité en combinaison avec un take up historique plus élevé qui est la conséquence des chiffres relativement élevés de prises en occupation au cours des 5 dernières années.

Quoique au cours des dernières années le take up en Flandre Orientale ait été plus que correct, cette province a la plus importante période d'absorption de la Flandre. Celle-ci est due à la présence de plusieurs grands projets logistiques (par exemple Port of Ghent ($\pm 180.000 \text{ m}^2$) dans la zone portuaire gantoise et à la prise en occupation relativement limitée.

Tant par la disponibilité que par la demande et les projets, Anvers reste la province la plus importante, celle où ont lieu la plupart des activités de niveau semi-industriel et logistique. En Wallonie, la province de Hainaut est en tête du classement. Face à l'important stock de projets, on trouve en effet une demande limitée qui au cours des dernières années a accentué son recul en dépit des nombreux efforts des pouvoirs publics.

L'évolution future de ce degré d'absorption dépendra fortement de la situation économique et de la possibilité d'attirer de nouveaux acteurs logistiques. En ce moment, il est de plus en plus question de déplacements vers des biens plus neufs, ce qui est en soi une bonne chose, mais très peu de nouveaux acteurs s'y installent. Des déplacements au sein de bâtiments existants font quant à eux bien partie du take up, mais ceux-ci ne favorisent pas une prise en occupation dans le stock actuel des projets ou des bâtiments vides, et ne font donc pas baisser l'absorption. Quoi qu'il en soit, les projets annoncés ne seront développés que très progressivement selon la demande actuelle du marché, de sorte que leur occupation pourrait prendre plusieurs années.

Logistique & Semi-industriel	Disponibilité (m ²) *	Projets (m ²)	Take up historique	Absorption (années)
Anvers	438.000	933.500	441.000	3,1
FL-Orientale	101.000	545.500	170.000	3,8
FL-Occidentale	68.000	196.500	81.500	3,2
Limbourg	207.500	105.500	87.500	3,6
Brabant Flamand	36.000	355.500	172.500	2,3
Bruxelles	48.500	58.000	90.000	1,2
Brabant Wallon	22.500	36.500	39.000	1,5
Liège	77.000	308.000	116.500	3,3
Namur	6.000	19.500	21.500	1,2
Hainaut	49.500	225.000	61.000	4,5
Luxembourg	<i>non-représentatif</i>			
TOTAL	1.054.000	2.783.500	1.280.500	2,8

* : sans projets ** : 5 dernières années

Loyers

Tout comme les années précédentes, les loyers sont généralement restés stables. Ceux-ci sont indicatifs. Des gestes commerciaux sont faits dans certaines circonstances mais ils sont plutôt limités et sans comparaison avec ce qui se fait dans l'immobilier de bureaux. On trouve des loyers record au sein de la province d'Anvers dans le nouveau parc logistique De Hulst. Quant à la région bruxelloise, on note les prix les plus élevés dans la zone du transport aérien Brucargo. Dans les deux cas, il s'agit d'un nombre limité de développements immobiliers neufs.

Dans ces nouveaux projets développés sur mesure, la spécificité et la flexibilité du bâtiment jouent souvent un grand rôle car, à ce moment-là, le loyer comme critère de choix n'occupe pas la place la plus importante. On ne s'étonnera donc pas que bon nombre d'entrepôts anciens n'arrivent plus à être occupés en dépit de leurs loyers- plancher. En raison d'une hauteur libre limitée ou d'un nombre insuffisant de quais de chargement, une exploitation efficace de ces biens n'est plus possible et les acteurs logistiques s'en détournent. Dans ces cas, la démolition et à terme la reconstruction semblent être le seul choix logique.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des loyers d'immeubles logistiques dans les différentes provinces.

Province/région	Maximum logistique 2011 €/m ² /a	Maximum logistique 2012 €/m ² /a	Maximum logistique 2013 €/m ² /a	Maximum logistique 2014 €/m ² /a	Evolution
Anvers	46	46	45	46	=
FL-Orientale	42	42	39	39	=
FL-Occidentale	38	38	38	38	=
Limbours	39	39	40	40	=
Brabant Flamand	50	50	51	52	=
Bruxelles					
Brabant Wallon					
Liège	39	39	40	39	=
Namur	40	40	40	40	=
Hainaut	38	38	38	38	=
Luxembourg	35	35	35	35	=

4.2.1.5 Le marché des investissements

Volume d'investissement

Le marché d'investissement a connu en 2014 une forte hausse par rapport aux années précédentes. Les deals les plus importants ont été conclus par les Sociétés Immobilières Réglementées belges (SIR). Elles sont toujours à la recherche de sites logistiques et de locataires de qualité. L'offre est toutefois limitée, de sorte que le rendement de ce type de biens est plutôt à la baisse. Le marché semi-industriel est plutôt entre les mains de promoteurs qui établissent leurs projets en première instance en vue de la vente à des utilisateurs finaux.

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 €
2014	283.000.000 €

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des principales transactions d'investissements de l'année écoulée.

Place	Surf. (m ²)	Investisseur	Type	Rendement/Valeur d'investissement
Opglabbeek, Weg naar Zwartberg	77.000	Intervest O&W	Logistique	(*)
Bornem, Maritieme Logistics	72.000	WDP	Logistique	(*)
Aarschot, Nieuwlandlaan	31.000	Starwood Capital	Logistique	> 2015
Bornem, Pedro Colomalaan	31.000	PELP/Prologis	Logistique	2016
Willebroek, De Hulst (Neovia)	19.500	Montea	Logistique	(*)
Willebroek, De Hulst (Dachser)	9.000	Montea	Logistique	2015-2016
Brucargo, Nippon Express	6.000	Montea	Logistique	(*)

Les SIR belges prennent à leur compte, comme en 2013, la plus grande partie des transactions. Les rendements de départ se situent généralement au-dessus de 7 %. Quoique ceux-ci ne soient pas repris dans le volume d'investissement, les achats pour usage propre constituent également un stimulant important dans la fixation du prix.

Rendements

Les rendements connaissent une évolution stable, même s'il existe une baisse dans l'immobilier de qualité loué à long terme. Les rendements les plus pointus se situent aux alentours de 7 %. La baisse continue du taux d'intérêt constitue ici un catalyseur important et offre la possibilité aux SIR de trouver de l'argent à des conditions favorables par l'émission d'obligations. La soif d'actions immobilières que certains investisseurs ont, a permis de régler avec succès plusieurs augmentations de capital en 2014.

4.2.1.6 Perspectives

Après la faible croissance économique du PIB de $\pm 1\%$ en 2014, 2015 s'annonce encore plus faible avec une perspective de croissance de 0,9 %. La confiance des consommateurs reste à peu près stable, quoique très négative depuis le recul au printemps 2014. Le taux d'intérêt extrêmement bas qui devrait être un stimulant pour les investissements d'entreprises semble ne pas pouvoir booster la croissance économique.

Pour les PME (locales) possédant suffisamment de liquidités, le faible taux d'intérêt et la faible croissance économique constituent un encouragement à investir dans l'immobilier pour usage propre. Cela pourrait être un encouragement pour le développement de projets dans ce secteur.

La force d'attraction de la Belgique comme lieu d'investissement pour des entreprises internationales est cruciale pour la venue éventuelle de nouveaux et grands centres de distribution, ce qui représenterait un important stimulant pour le marché logistique. Comme nous l'avons signalé, la Belgique possède de ce point de vue quelques atouts importants. Le know-how logistique est présent, les loyers sont abordables et en dépit de l'espace limité une occupation adéquate répondant à une demande concrète devrait être possible. Malheureusement, quelques points faibles comme les coûts salariaux et la congestion routière restent sans solution, et il faudra beaucoup de créativité et de force de persuasion au cours des années à venir pour pouvoir convaincre de nouveaux acteurs importants. Une automatisation encore plus poussée comme réaction aux coûts salariaux élevés ne donne peut-être pas d'emplois supplémentaires dans la logistique, mais elle pourrait aider à augmenter la valeur ajoutée au sein du secteur et, dans un scénario optimiste, les connaissances ainsi acquises pourraient constituer un nouveau produit d'exportation.

4.2.2 Le marché immobilier semi-industriel et logistique en France

4.2.2.1 Contexte économique

Après avoir été sévèrement touchée par la récession mondiale et par les turbulences de la zone euro, l'économie française semble se redresser progressivement. L'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) prévoit une croissance annuelle du PIB de 0,7% à la mi-2015 après une croissance du PIB de 0,3% par an ces trois dernières années (2012, 2013 et 2014). L'activité économique française retrouverait donc un peu d'élan au premier semestre 2015 par la reprise de l'industrie manufacturière (+1,0% mi-2015 après +0,3% en 2014) et de la production d'énergie (+2,2% mi-2015 après -2,1% en 2014). Néanmoins, l'activité dans le secteur de la construction de bâtiments et des travaux publics a continué de se contracter en 2014. La fédération du bâtiment n'anticipe aucune amélioration pour l'année 2015 et prévoit une baisse de la production de 0,4% en 2015.

Après avoir stagné en 2013, le pouvoir d'achat des ménages a légèrement augmenté. Conjuguée à l'accélération de la croissance des revenus d'activités, la faible inflation semble permettre une anticipation de la reprise de la consommation en 2015. De mi-2014 à mi-2015, la consommation des ménages français progresserait de 1,0%. De plus, la forte baisse du cours du pétrole entre juillet et novembre 2014 (\$111,80 à \$78,40 le baril) soutiendra à la fois le pouvoir d'achat des ménages et les marges des entreprises.

Après avoir reculé en 2013, l'investissement des ménages s'est encore dégradé en 2014 (-6,3%) et continuera à baisser en 2015. En revanche, l'investissement des entreprises sera stable : l'effet du niveau très bas des taux d'intérêts réels neutralisera l'effet du très faible taux de marge des sociétés non financières sur l'investissement productif. Néanmoins, les réformes structurelles (montée en puissance du Crédit d'impôt pour la Compétitivité et l'Emploi, mise en œuvre des pactes de responsabilité et solidarité) devraient permettre d'accélérer légèrement leurs dépenses d'investissement productif et entraîner des gains de productivité. En outre, l'INSEE envisage un marché du crédit limité en 2015, dû à une mauvaise transmission de la politique monétaire accommodante de la BCE auprès de la politique d'accord de crédits des banques françaises. L'investissement productif par l'endettement ne semble donc pas être envisagé à court terme.

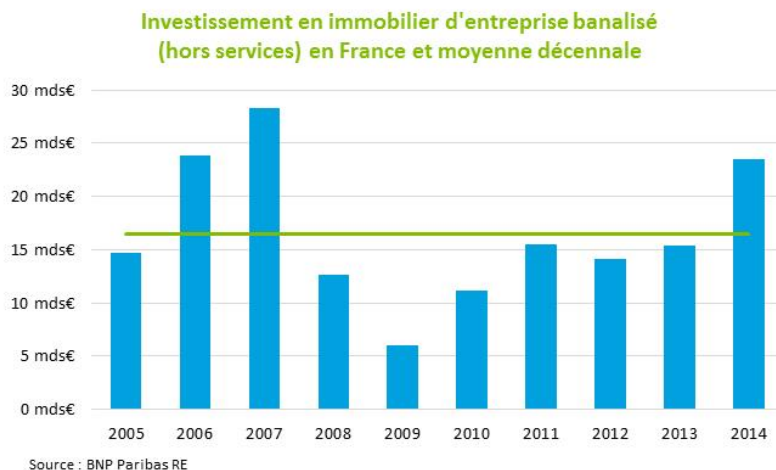
D'autre-part, la dépréciation récente de l'euro devrait soutenir les exportations françaises. Toute chose égale par ailleurs, la croissance des exportations françaises en volume initiée au quatrième trimestre 2014 devrait se poursuivre au premier semestre 2015 et devrait compenser les pertes tendancielle de parts de marché de la France dans le commerce extérieur.

L'activité mondiale s'est légèrement accélérée en 2014. Les économies développées restent tirées par la croissance des Etats-Unis qui se confirme. A l'image des Etats-Unis, une reprise économique semble s'annoncer dans la zone euro mais le rythme de celle-ci dépendra des anticipations des acteurs économiques dans un contexte relativement attentiste. L'économie française devrait bénéficier du dynamisme des autres économies mondiales, malgré le ralentissement du rythme de croissance des économies émergentes.

4.2.2.2 Perspectives économiques du marché immobilier

L'investissement en immobilier d'entreprise en France a été le plus dynamique en termes de progression annuelle parmi les grands marchés européens. Le rythme soutenu de l'investissement en fin d'année a permis de renouer avec le niveau d'investissement d'avant-crise. Le marché locatif s'est également bien porté comme le montre la nette reprise des transactions locatives de bureaux en Ile de France sur l'ensemble de l'année 2014.

Sur le marché de l'investissement, le volume global pour l'année 2014 est compris entre 22,5 et 23,5 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise en France selon les sources, soit une hausse de presque 50% par rapport à 2013. En revanche, les tendances diffèrent considérablement selon les typologies d'actifs.



En 2014, plus encore qu'en 2013, le volume d'investissement a été gonflé par la réalisation de grandes opérations, et l'enrayement de la baisse du nombre de transactions (après être passé de 451 à 393 transactions entre 2011 et 2013, l'année 2014 enregistre 415 transactions).

Ainsi, 23 opérations, représentant plus de 46% du volume total investi, ont porté sur des montants supérieurs à 200 millions d'euros. La part des *mega-deals* a donc dépassé celle des années 2006 et 2007 (respectivement 41% et 39%), du fait notamment de :

- l'acquisition par Lone Star de l'immeuble Cœur-Défense, 182 000m² de bureaux à la Défense pour 1,28 milliards d'euros.
- la cession par Klépierre à Carmilla (Carrefour) d'un portefeuille de cinquante-sept (57) galeries marchandes en France pour 1,41 milliards d'euros.

Les investisseurs internationaux ont été présents tout au long de l'année, et ont même renforcé leurs positions. Les montants qu'ils ont engagés en France ont augmenté de 54% en 2014. Les investisseurs étrangers sont majoritairement européens (41%) et américains (35%) parmi lesquels de nouveaux entrants.

Les investisseurs nationaux restent majoritaires comme les années précédentes, avec 65% du volume d'investissement en 2014. Une nouvelle fois, les institutionnels ont été les plus actifs en 2014, en direct (assureurs ou SCPI), ou via des OPCI RFA. Les fonds d'investissement et les foncières cotées représentent plus de la moitié des cessions sur le marché français, respectivement 23,5% et 28%.

Géographiquement, l'Ile-de-France reste le marché privilégié des investisseurs avec 70% des acquisitions réalisés en France en 2014. Mais les volumes ont progressé sur l'ensemble du territoire, et même encore plus en Régions.

Les bureaux concentrent l'essentiel des investissements avec 65% des montants engagés (14,6 milliards d'euros investis) mais restent stables par rapport à 2013. Les investissements en commerce en France occupent la deuxième position avec 27% des volumes investis, soit une hausse de 9 points sur un an. Les investissements dans les actifs de commerces ont été largement soutenus par la transaction du portefeuille Klépierre à Carmilla. A l'inverse, l'investissement en locaux d'activités et logistique est en léger recul par rapport à 2013. Le montant investi représente 1,8 milliard d'euros. Les cessions de portefeuilles ont animé le marché, alors que l'offre d'actifs logistique « prime » est limitée.

La fourchette des taux continue de s'élargir en 2014, entre les produits « core » et les actifs secondaires. Le marché observe une baisse, régulière et soutenue, des taux de rendement immobiliers « prime ». D'une part, la demande est soutenue en raison d'un afflux de liquidités et de la faiblesse historique du coût de l'argent (Taux OAT TEC 10 ans à 0,92% en décembre 2014) ; d'autre-part, l'offre est structurellement limitée pour les actifs « core ». Ainsi, le « prime » parisien est descendu à 3,75% pour les bureaux et 3,25% pour les commerces de pieds d'immeubles dans les meilleurs quartiers de la capitale. Cette pression sur l'offre a incité nombre d'investisseurs à assouplir leur profil risque/rendement. Nous assistons donc à une homogénéisation des taux de rendement par grande zone pour les actifs sécurisés (Paris, 1^{ère} couronne bien desservies par les transports en commun, 2^{ème} couronne disposant d'une profondeur de marché locatif...). Mais la hiérarchie subsiste avec les actifs plus secondaires et les produits à travailler.

Sur le **marché locatif de bureau**, on a observé une nette reprise des transactions en 2014, surtout durant le 1^{er} semestre. Plus de 2,1 millions de m² ont été placés en Ile-de-France sur l'ensemble de l'année, en nette hausse (+13%) par rapport à l'année 2013. Ce résultat se rapproche de la moyenne décennale de la demande placée en Ile-de-France, mais se situe en dessous des 2,3 millions de m² moyens enregistrés. La demande placée en 2014 a été principalement portée par un rebond des transactions supérieures à 5 000 m² (+24% par rapport à 2013), alimentée notamment pour les réorganisations des politiques immobilières des grands groupes (Crédit Agricole, AXA, Generali, Safran, Veolia, L'Oréal...). Un nombre important de grandes transactions (treize) s'est concentré à la Défense, par exemple :

- KPMG dans la tour Egho à la Défense – 40 000 m² ;
- AXA IM dans la tour Majunga à la Défense – 30 000 m² ;
- HSBC dans Cœur Défense – 23 000 m² ;

Les disparités géographiques sont restées importantes en 2014, mais moins marquées qu'en 2013. De manière générale, les secteurs où la demande placée est la plus dynamique sont les quartiers d'affaires traditionnels. Les surfaces commercialisées ont augmenté significativement à la Défense (+123% comparé à 2013), à Neuilly/Levallois (+40%) et à Paris intra-muros. En revanche, les autres secteurs du Croissant Ouest et ceux de la 1^{ère} couronne n'ont pas atteint leur moyenne décennale. La très belle performance de La Défense est également à relativiser, majoritairement due (60%) à des mouvements endogènes des entreprises.

En région lyonnaise, la demande placée a atteint 242 625 m², soit une baisse de 4% par rapport à 2013, à l'inverse de la progression en Ile-de-France. 52% des surfaces commercialisées sont des bureaux neufs et 77% des transactions qui se sont effectuées sont des surfaces inférieures à 500 m². Les quartiers Gerland et Part-Dieu concentrent 43% de la demande placée (respectivement 24% et 19% dans cet ordre). Le volume placé a également diminué à Lille, plus fortement qu'à Lyon, pour atteindre 112 548 m² (dont 29% de bureaux neufs). En revanche, la région marseillaise affiche le volume de transactions le plus important des dix dernières années, avec 94 000 m² placés. Cette performance est principalement due à plusieurs grandes transactions réalisées sur des immeubles neufs.

En 2014, l'offre de bureaux est restée à un niveau quasi-stable en Ile-de-France et représente 4,96 millions de m² au 31 décembre 2014. La part des offres neuves ou restructurées dans l'offre globale est également restée stable autour de 25%. Mais le faible nombre de livraison ces derniers mois devrait faire mécaniquement baisser l'offre disponible en 2015. L'offre neuve disponible en chantier était également particulièrement basse au 30 septembre 2014 (580 000 m²) d'après l'étude du Paris Crane Survey. Seulement treize nouvelles opérations avaient été lancées cet été, soit un volume trois fois moins important qu'en fin d'année 2013.

Le taux de vacance en Ile-de-France s'élève à 7,6%, à comparer à 7,4% en 2013 et 6,9% en 2012. La fourchette des taux de vacance reste importante : 16% en Péri-Défense contre 5% dans Paris intra-muros. Ceci contribue à entretenir la forte disparité des valeurs locatives (loyer facial HT HC / m² / an) :

- A Paris QCA, le loyer « prime » s'établit à 746 €/m², ce qui est quasi-stable (-1%) par rapport à 2013.
- Les loyers moyens de Paris QCA et en Ile-de-France ont légèrement augmentés, respectivement à 513 €/m² et 372 €/m²
- A la Défense, les loyers moyens de première et seconde mains ont augmenté de 13% sur un an pour atteindre 475 €/m²/an et 450 €/m²/an. En revanche, le loyer prime a diminué de 3,5% et atteint 540 €/m²/an (en référence à la prise à bail d'AXA sur la Tour Majunga).

Par ailleurs les valeurs faciales cachent les efforts importants consentis par les bailleurs sur les loyers économiques, jusqu'à 25-30%, qui ont permis de dynamiser le marché.

En ce qui concerne la région lyonnaise, l'offre de bureaux a atteint en 2014 son plus haut niveau des dix dernières années. Le stock de bureaux disponibles dans l'agglomération lyonnaise est en hausse de 16% avec un total de 399 000 m².

Le loyer facial « prime » à Lyon s'établit à 280 €/m² (+ 3,7%), à 300 €/m² à Marseille (+11%) et reste stable à Lille autour de 220 €/m².

4.2.2.3 Le marché locatif

...de l'immobilier logistique (entrepôts > 5.000 m²)

DEMANDE PLACEE

En 2014, le volume placé sur le marché locatif des entrepôts de plus de 5 000 m² unitaires a diminué de 6,9% sur un an, avec 2,45 millions m² commercialisés. Le marché logistique n'a donc pas renouvelé la performance de 2013, où plus de 2,6 millions de m² avaient été commercialisés en France. Malgré ce repli, ce résultat reste supérieur à la moyenne des dix dernières années. A l'instar de 2013, le marché a été soutenu par les opérations en compte propre et clés-en-mains qui totalisent 42% des surfaces commercialisées. La proportion de ce type d'opérations dans le volume global est restée significative, malgré un recul de 20% des volumes clés-en-mains et en compte propre commercialisés en 2014, après un bond de 48% en 2013. Les chargeurs, surtout les acteurs de la grande distribution alimentaire, ont réalisé la majorité de la demande placée (60%) en se positionnant sur de plus grandes surfaces que les prestataires, dont les 10 plus importantes de l'année.

Le marché logistique français demeure hétérogène. En 2014, les dynamiques sont différentes à la fois entre la région Ile-de-France et les autres régions françaises, mais également au sein même des régions de la Dorsale Nord-Sud.

Globalement, les marchés régionaux ont enregistré un fort recul en 2014 avec 1,6 million de m² commercialisés, à comparer aux 2 millions de m² transactés l'année dernière, soit un recul de 22% sur un an. A la différence de 2013, la Dorsale n'est plus en perte de vitesse et retrouve sa dynamique car elle représente 80% des volumes commercialisés, à comparer à 55% en 2013.

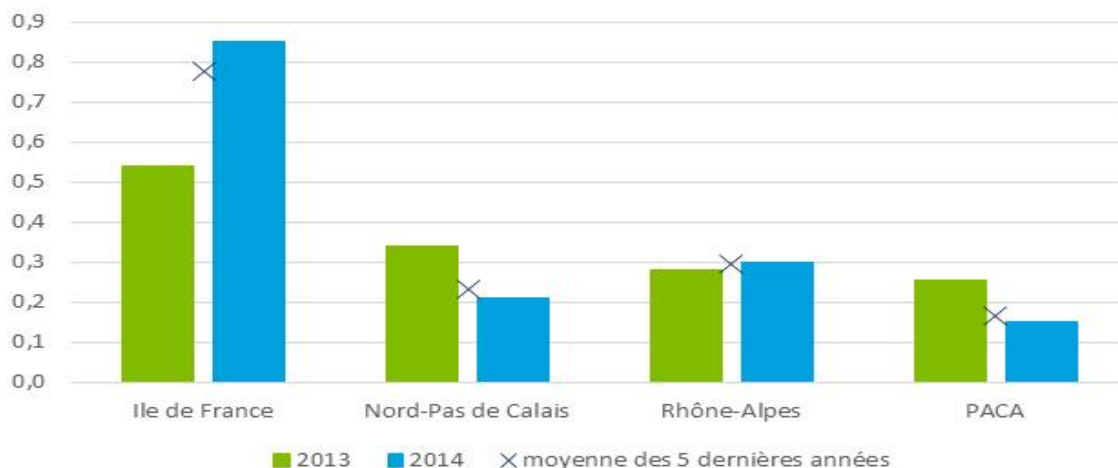
En Ile-de-France, 850 000 m² ont été commercialisés en 2014, représentant une forte hausse de 57% par rapport à une année 2013 catastrophique. La performance de l'Ile-de-France tire le marché français de la logistique vers le haut. Ce dynamisme s'explique essentiellement par une forte demande d'entrepôts de classe A qui représente trois fois le volume commercialisé en 2013. De même, le marché locatif en Ile-de-France a été soutenu par onze transactions supérieures à 20 000 m². Cependant, les statistiques 2014 du marché francilien sont artificiellement portées par des signatures réalisées en 2013 ; un nombre important de clés-en-mains ayant été comptabilisé en 2014, alors purgés de tout recours.

Le sud de l'Ile-de-France est resté le secteur de la région le plus actif, avec 35% des surfaces commercialisées dont deux clés-en-mains locatifs (Toys R Us et Carrefour) d'une surface supérieure à 50 000 m² chacune. Après avoir été touché par un recul de 30% de son volume commercialisé en 2013, le Nord de l'Ile-de-France a connu en 2014 la progression la plus importante de la région (+100%). De même, l'Est a progressé. Seul l'Ouest de l'Ile-de-France n'a pas augmenté le volume des surfaces commercialisées mais est resté stable par rapport à 2013.

En région lyonnaise, la demande placée a également augmenté, mais à un rythme moins soutenu, pour atteindre environ 300 000 m², dans la moyenne décennale. Toutefois, cette dynamique nécessite d'être relativisée puisque un tiers de ce volume s'explique par la construction d'un clé-en-main pour une centrale d'achat Leclerc de 106 000 m² à Villette d'Anthon. La demande s'oriente essentiellement (80%) vers des entrepôts de classe A. On constate une baisse de la demande sur l'existant, résultat combiné d'un marché moins offreur d'actifs de qualité disponibles, et d'un marché offreur d'opportunités de développement de grandes plateformes sur des sites en requalification de bâtiments vieillissants.

Les marchés régionaux de la Dorsale (Lyon, Lille, Marseille) n'enregistrent pas tous les mêmes performances puisque les régions Nord-Pas-de-Calais et PACA, quant à elles, sont en retrait en termes de volumes commercialisés, après avoir connu une bonne année 2013. Les volumes commercialisés en région Nord-Pas-de-Calais représentent 210 000 m², soit un recul de 38% sur un an. De même, la région PACA voit reculer le volume de transactions locatives à 150 000 m², soit un recul de 41% sur un an. Cette distorsion est principalement due à deux opérations clés-en-mains réalisées en 2013 qui représentaient 160 000 m². Globalement, les volumes commercialisés ont été impactés par une diminution des opérations clés-en-mains et en compte propre.

Evolution de la demande placée sur les principaux marchés logistiques (en millions de m²)



OFFRE

L'offre en France a été marquée par une hausse de 11% en un an pour s'établir à 3,9 millions de m² disponibles au 1^{er} janvier 2015, hausse soutenue par une baisse du volume global des transactions comparé à 2013. Les commercialisations ont continué de porter essentiellement sur des clés-en-mains locatifs ou des projets en compte-propre, ne permettant pas d'absorber le stock disponible.

L'Ile-de-France concentre près de la moitié du stock disponible en France (48%).

L'offre en blanc reste marginale depuis plus de quatre ans, et conduit à une raréfaction des entrepôts neufs, compensée par la mise sur le marché d'entrepôts de classe A de seconde main.

Selon les zones géographiques, l'offre d'actifs de classe A demeure hétérogène. Elle ne représente qu'un tiers des disponibilités en région orléanaise, 47% dans le Nord, 57% en Ile-de-France, 59% en PACA et 68% en région Rhône-Alpes. L'augmentation de l'offre disponible de classe A en région lyonnaise y est significative, de 24% sur un an. Le vieillissement du stock disponible entraîne une reprise des projets de développement, dans le cadre d'opération de requalification de sites faute de fonciers disponibles.

VALEURS

En 2014, les avantages commerciaux consentis par les bailleurs cherchant à éviter à tout prix du vide locatif ont continué à maintenir les valeurs faciales. Les valeurs locatives faciales sont donc restées globalement stables sur l'ensemble du territoire. En moyenne, on observe 1,5 à 2 mois de franchise 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 et de l'autre un accroissement des avantages commerciaux dans certaines zones en suroffre ou mal localisées.

Les valeurs peuvent varier fortement, avec un certain nombre de critères différenciant, 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...). Par ailleurs, l'écart entre les valeurs locatives « prime » de l'Ile-de-France et celles des autres marchés régionaux est significatif.

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

Ile de France	Lyon	Lille	Marseille	Orléans
48-55	42-45	36-44	41-43	35-40

Source: CBRE, KEOPS & BNP RE

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

DEMANDE PLACÉE

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

Les transactions portant sur des locaux d'activités et petits entrepôts (< 5 000 m²) en Ile-de-France ont atteint 865 000 m² après une année 2013 difficile. Cette progression annuelle de 20% des volumes commercialisés replace la demande placée au niveau de la moyenne décennale en Ile-de-France. Plusieurs opérations clés en mains ont permis d'animer le marché. Les acquisitions de locaux restent minoritaires, les offres disponibles à la vente étant toujours insuffisantes pour répondre à la demande.

La structure géographique du marché des locaux d'activités et petits entrepôts en Ile-de-France reste inchangée.

- les secteurs Nord et Sud de l'Ile-de-France concentrent environ deux tiers des volumes commercialisés, principalement entre l'A86 et la Francilienne au Nord et dans les zones de Saint-Quentin-en-Yvelines et Courtabœuf au Sud ;
- le secteur Est est soutenu par les marchés de Marne-la-Vallée, Montreuil et Fontenay-sous-Bois ;
- le secteur Ouest est dominé par Gennevilliers.

Dans la région lyonnaise, la demande placée en locaux d'activités est restée quasi-stable (-0,6%) avec 320 000 m² commercialisés. L'année 2014 marque pour la cinquième année consécutive la bonne tenue du marché des locaux industriels en région lyonnaise. Les acquisitions représentent presque la moitié de la demande placée, surtout pour les grandes surfaces. Le marché continue de profiter de taux d'intérêts attractifs.

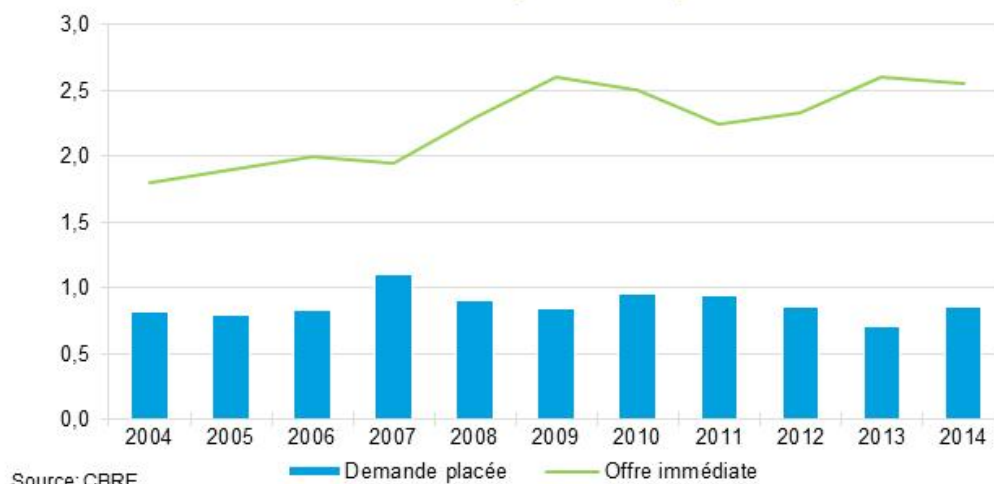
OFFRE

Le stock d'offre immédiate dépasse 2,5 millions de m² en Ile-de-France au 1^{er} janvier 2015, soit un stock relativement stable après une hausse de 14% en 2012.

L'offre immédiate est composée quasi-intégralement de surfaces en état d'usage et son vieillissement constitue un enjeu critique à long terme. L'inadéquation entre l'offre et la demande semble persister sur cette classe d'actif, notamment en raison du manque de produits de qualité disponibles sur le marché. En effet, le stock ne sera alimenté durant l'année 2015 que de 40 000 m² de surfaces d'activités neuves ou restructurées (offres en « blanc »). Les offres « en gris » avoisinent 200 000 m². L'offre future certaine est surtout constituée de libérations de bâtiments anciens.

La région lyonnaise dispose d'un stock disponible de locaux d'activités d'environ 600 000 m². Comme en Ile-de-France, le vieillissement du parc lyonnais nécessite un regain de l'activité de production. Face à l'aversion au risque, le marché bénéficie du retour des clés-en-mains. La barre psychologique de 100€/m² a été franchie en matière d'offre foncière.

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



VALEURS

Les fourchettes de loyers et de prix de vente très larges représentent de profondes disparités structurelles sur ce marché, où les actifs sont traditionnellement hétérogènes.

Les valeurs locatives sont restées globalement stables en 2014. En Ile-de-France, un léger « repricing » n'a touché que les actifs intra A86 au Nord de Paris ; la fourchette des loyers est passée de 90-115 en 2013 à 95-140 en 2014.

En région lyonnaise, le loyer moyen pour le neuf est resté quasi-stable, mais le loyer moyen des locaux de seconde main a chuté de 9% à 50 € HT HC / m² / an.

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 2014

Zone géographique		Neuf	Etat d'usage
Nord	Intra A86	95-140	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 moyennes des locaux d'activité dans la région lyonnaise (en euros HT HC/m²/an) Au 31 décembre 2014

Neuf	Etat d'usage
79	50

Source: FNAIM Entreprises

L'évolution des prix de vente est plus contrastée, mais globalement en hausse. En première couronne en Ile-de-France, le prix de vente moyen a très légèrement baissé (-2,9%) mais le niveau le plus élevé de la fourchette a fortement augmenté (+23%). Dans le reste de l'Ile-de-France, le prix de vente des locaux d'activité a augmenté dans l'ensemble.

En région lyonnaise, le prix de vente moyen a augmenté significativement, en hausse de 11% pour le neuf et de 23% pour les locaux de seconde main.

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

Prix de vente des locaux d'activité en Île-de-France (en euros HT HD/m²) Au 31 décembre 2014			
Zone géographique	Minimum	Moyenne	Maximum
1ère couronne	550	1000	1900
	Nord 380	680	1100
Reste de l'Île-de-France	Ouest 280	520	890
	Est 280	700	1200
	Sud 390	600	1350

Source: CBRE

Prix de vente moyen des locaux d'activité dans la région lyonnaise (en euros HT HD/m²) Au 31 décembre 2014	
Neuf	Etat d'usage
920	492

Source: FNAIM Entreprises

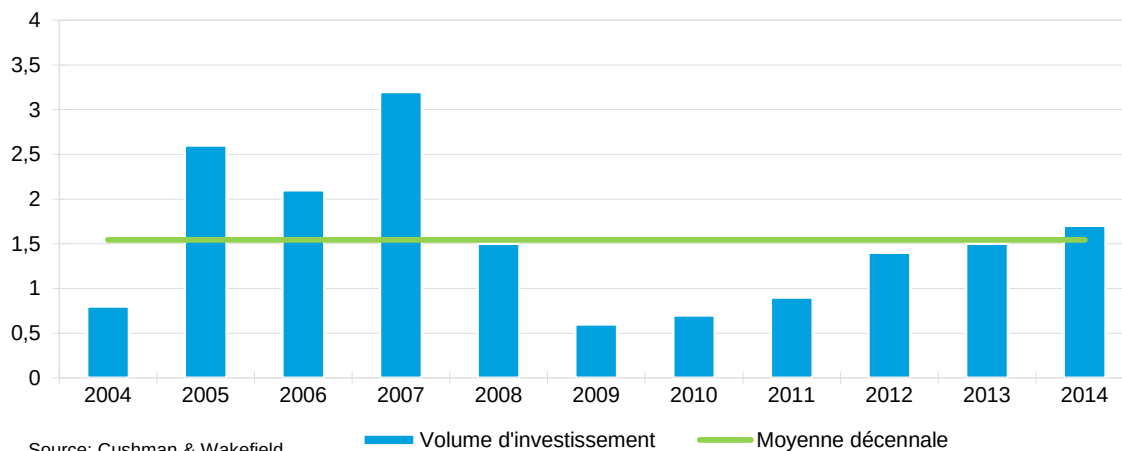
4.2.2.4 Le marché des investissements

VOLUME

Le volume d'investissement sur les marchés de la logistique et des locaux d'activités était de 1,7 milliard d'euros en 2014. Ce montant représente la hausse interannuelle la plus importante depuis 2007 (hors investissements indirects), de 13% par rapport au volume investi dans cette classe d'actifs en 2013. En revanche, la quote-part de la logistique et des locaux d'activité est en recul sur un an, à 8% du volume global de l'investissement en immobilier banalisé en France. L'Ile-de-France et le couloir rhodanien concentrent près des deux tiers des volumes engagés en 2014.

C'est surtout la part des ventes de locaux d'activités et petits entrepôts qui a encore progressé, représentant 41% des engagements en logistique/activité, soit 6 points de plus qu'en 2013. Le marché des locaux d'activités représente plus de 700 millions d'euros d'engagements en 2014. Il s'agit du plus important volume d'investissement dans cette classe d'actifs depuis 2007.

Volume d'investissement industriel en France (Mds €)



Le marché de la logistique continue d'être soutenu par les ventes de portefeuilles. En 2014, deux transactions de portefeuilles représentent plus de la moitié des volumes engagés. Il s'agit de la cession d'un portefeuille logistique par Foncière des Régions à Blackstone pour 473 millions d'euros, et la cession par Carval Investors d'un portefeuille de onze actifs à IDI Gazeley, pour près de 100 millions d'euros.

Toutefois, le marché de la logistique enregistre également d'importantes transactions d'actifs unitaires, dont l'acquisition par Segro pour 70 millions d'euros d'une plateforme logistique de 120 000 m² à St-Martin de Crau, ou encore l'acquisition par Rockspring de 40 500 m² à Dagneux dans l'Ain, pour 21,5 millions d'euros.

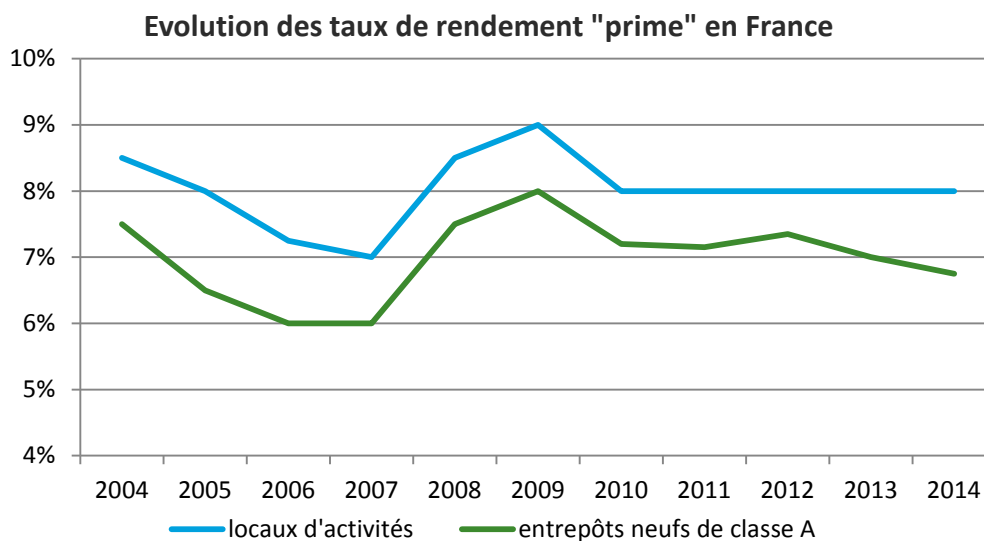
Le marché des locaux d'activités a également été soutenu par les ventes de portefeuilles dont le sale&lease back d'Elis à un OPCI (Tikehau Investment Management) pour un montant d'environ 80 millions d'euros.

Les trois-quarts du volume en logistique a été investi par des fonds d'investissement, comme le fonds opportuniste Blackstone qui a acquis un portefeuille d'actifs logistiques à Foncière des Régions pour 473 millions d'euros, laissant peu de place pour les foncières. La foncière cotée Argan a cependant continué d'être présente en 2014 même si ses investissements (89 millions d'euros) diminuent :

- acquisition auprès d'AEW d'une plateforme de 46 800 m² louée au groupe Casino à St-Etienne ;
- acquisition d'une extension de 7 000 m² à la plateforme de Croissy Beaubourg ;
- acquisition d'un portefeuille de trois messageries situées à Toulouse, Nantes et Nancy, totalisant 35 200 m².

VALEUR

Le taux « prime » des locaux d'activités sont restés stables à 8%. En logistique, la très forte concurrence sur les rares actifs « prime » a continué à faire pression sur le taux pour atteindre 6,75% en 2014, et pourrait encore diminuer dans les prochains mois.



Source : BNP RE & CBRE

4.2.3 Le marché immobilier semi-industriel et logistique aux Pays-Bas 2014 Q4²⁵

Aux Pays-Bas fin 2014, le stock total de terrains d'entreprise représente environ 78.987 hectares net²⁶, dont environ 65.254 hectares sont attribués. Sur le stock net, 19% sont concentrés dans la province de Zuid-Holland, 17,3% au Noord-Brabant et 10,7% en Noord-Holland. Depuis la crise économique, l'attribution de terrains d'entreprise a fortement baissé, passant de 1.329 hectares net en 2008 à 512 hectares net en 2009. En 2010, l'attribution est restée stable à 512 hectares net. Dans le courant de 2011, l'attribution de terrains d'entreprises est remontée à 639 hectares net, avant de retomber à 435 hectares en 2012.

Offre

Tableau 1: Marché utilisateurs et investisseurs 2014 Q4

Marché utilisateurs et investisseurs		Historique			Prévisions	Source
	Unité	2012	2013	2014	2015/2016	
Terrain directement attribuable	Hectares nets	4.700**	4.618***	4.357***	↓	IBIS endroits de travail
Offre	m ² (> 500 m ² surface au sol vente, situation instantanée, en mln)	9,7	9,6	10,9	↔ ↑	JLL
Évolution de l'offre	Croissance par rapport à la même période de l'année précédente	-4%	+1,7%	+13,6%	↔	JLL

** en janvier 2011

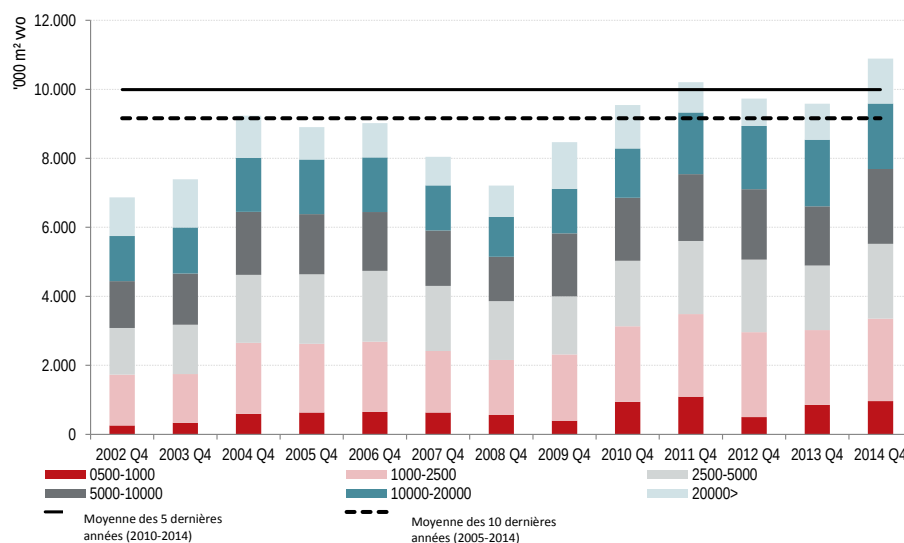
*** directement attribuable par les communes en janvier 2014

²⁵ Pour les Pays-Bas, les données ne sont disponibles que pour le 4ème trimestre 2014.

²⁶ Ibis endroits de travail, 2015.

Depuis 2009, l'offre de terrains d'entreprise affiche une tendance ascendante. Le mouvement s'est poursuivi en 2010. Durant les trois premiers trimestres, l'offre a augmenté à 10.006.000 m² ssv (surface au sol vente) environ. Le quatrième trimestre de 2010 a été le témoin d'un léger recul à 9.715.100 m² ssv. En 2011, l'offre a repris sa progression pour atteindre 10.387.700 m² ssv à la fin du quatrième trimestre. Le mouvement s'inverse à nouveau en 2012 : on observe une légère baisse à 9.734.600 m² ssv. En 2013, l'offre remonte quelque peu à 9.867.600 m² ssv. Au quatrième trimestre de 2014, l'offre augmente pour passer à 10.891.553 m² ssv. L'offre actuelle se concentre dans les provinces de Noord-Brabant, Zuid-Holland et Noord-Holland. Ces provinces représentent respectivement 26%, 18% et 12% de l'offre totale. Notons en passant que la grande majorité des biens en question ont un âge certain.

Tableau 1: Offre d'espaces professionnels aux Pays-Bas 2002 – 2014 Q4



Source : JLL, 2014

Si nous tenons compte de l'ensemble de l'offre, nous observons en 2009 une forte progression, voisine de 30%. Mais 2010 y met fin, et l'offre se stabilise. En 2011, l'ensemble de l'offre fluctue fortement, avant de clôturer le quatrième trimestre 2012 à 4.667.600 m² ssv. Durant l'année 2013, l'ensemble de l'offre augmente encore légèrement à 4.695.200 m² ssv. À la fin du quatrième trimestre 2014, l'offre se situe à 5.371.200 m² ssv, soit 14% au-dessus du chiffre de 2013 Q4.

Prévisions et réceptions²⁷

En 2009, on a réceptionné pour environ 876.600 m² ssv de développements, dont la moitié dans la province de Noord-Brabant. La plupart des communes n'autorisent pas les développements à risque. C'est la raison pour laquelle la majeure partie du volume total réceptionné (60%) était déjà louée à l'avance. En 2010, un total de 493.275 m² ssv est venu s'ajouter au stock professionnel néerlandais, dont 60% au Noord-Brabant.

Le total des réceptions pour 2011 atteint 417.569 m² ssv. Les trois principales réceptions concernent 50.000 m² ssv pour DSV (Afrikahaven à Amsterdam), 48.000 m² ssv pour Vendex (Het Klooster à Nieuwegein) et 35.300 m² ssv pour Fetim (Atlaspark, également à Amsterdam). Pour 2012, le total des réceptions s'élève à 387.251 m² ssv. Les quatre principales réceptions de 2012 concernent 100.000 m² ssv pour le centre de distribution Edco à Deurne, 44.000 m² ssv pour le centre de distribution Lidl à Heerenveen, 40.000 m² ssv pour Timberland à Almelo et 33.600 m² ssv pour le centre de distribution Dachser à Zevenaar.

²⁷ Développements > 5.000 m² ssv

En 2013, le total des réceptions de locaux professionnels se monte à 516.700 m² ssv. Les principales livraisons concernent 55.000 m² ssv pour Rhenus Contract Logistics à Son, 47.000 m² ssv pour Schenken au Vossenbergh de Tilburg, 45.000 m² ssv pour McGregor à Waalwijk, 44.700 m² ssv pour Brand Loyalty à Venlo, 42.000 m² ssv et 40.000 m² ssv pour Philips à Venray. En 2014, le total des réceptions s'élève à 285.600 m² ssv. Les principales transactions concernent la réception de 58.000 m² ssv dans la commune d'Echt-Susteren, entièrement préloués à Action, la réception de 50.000 m² ssv à Tilburg, entièrement préloués à Tesla, la réception de 45.600 m² ssv à Venlo, une extension du centre de distribution de Brand Loyalty, enfin la réception de 40.000 m² ssv à Zeewolde.

Mise en service

Tableau 2: Mise en service 2014 Q4

Marché utilisateurs et investisseurs		Historique			Prévisions	
	Unité	2012	2013	2014	2015/2016	Source
Mise en service	m ² (>500 m ² ssv, cumul absolu, en mln)	3,0	3,4	3,2	↔	JLL
Évolution des mises en service	Croissance par rapport à la même période de l'année précédente	-10%	13%	-6	↔	JLL

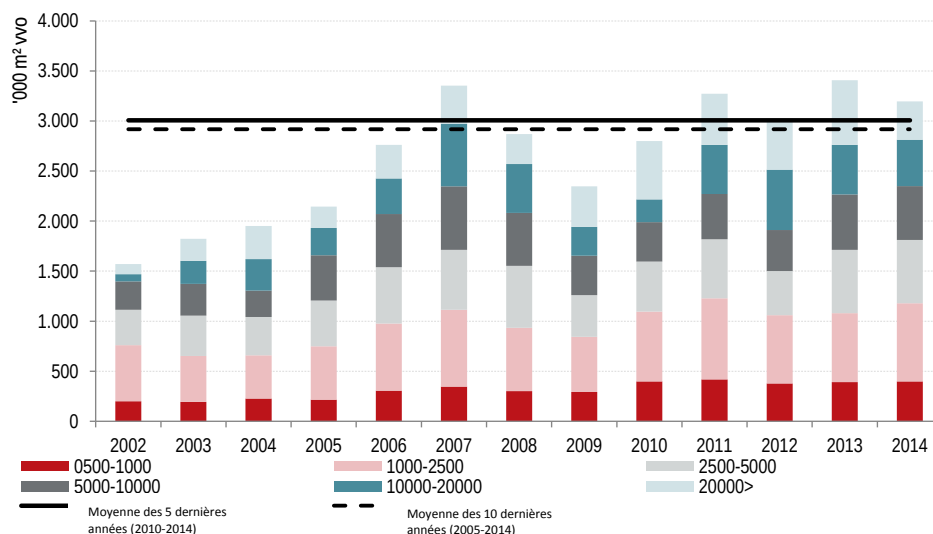
Le volume mis en service en 2010 augmente de quelque 10% pour passer à 3.090.013 m² ssv. Comme l'année précédente, c'est au quatrième trimestre que la dynamique de mise en service est la plus forte. Sur le total mis en service en 2010, plus de 40% concernent l'immobilier logistique. Les transactions du segment logistique sont principalement le fait du commerce de détail et des prestataires de services logistiques. Le total des mises en service de 2011 se situe à 3.549.290 m² ssv, soit 15% de plus qu'en 2010.

En 2012, le volume des transactions atteint 3.019.690 m² ssv, une baisse de 8% en comparaison avec 2011. Les principales transactions concernent la location de 55.000 m² ssv par Rhenus Contract Logistics, sur l'Ekkersrijt de Son en Breugel, la location de 51.500 m² ssv par Henry Bath, Galileistraat à Rotterdam, l'achat pour usage propre de 45.000 m² ssv par Van Rooijen Logistiek sur l'Achtseweg Noord à Eindhoven, la location de 42.000 m² ssv par Microsoft, Wattstraat à Venray, enfin la location de 40.000 m² ssv par Philips, De Blakt à Venray.

En 2013, le volume des transactions avoisine 3.406.571 m² ssv, soit 13% de plus que l'année d'avant. Les principales transactions concernent la location de 77.000 m² ssv par Action sur un site logistique à construire à Echt-Susteren, la location de 70.740 m² ssv par Canon Europe, la location de 46.200 m² ssv par DB Schenker Logistics (Nokia) sur un site logistique à construire à Tilburg, l'achat à usage propre de 41.000 m² ssv par Jos Scholman à Nieuwegein, la location de 39.000 m² ssv par Hewlett-Packard à Venray, enfin l'achat à usage propre de 37.000 m² ssv par Nature's Pride sur le site logistique à construire de Maasdijk.

En 2014, les mises en service d'espaces professionnels atteignent aux Pays-Bas 3.195.838 m² ssv, en baisse de 6% sur la même période de l'année précédente. Les provinces où la dynamique de mise en service est la plus forte sont celles de Zuid-Holland et Noord-Brabant avec respectivement 27% et 21% du volume total mis en service.

Tableau 2: Mise en service de locaux professionnels aux Pays-Bas 2002 – 2014



Source: JLL (2015).

Marché de l'investissement

Après un premier trimestre 2014 solide, l'immobilier professionnel continue de susciter l'intérêt au deuxième trimestre. Le volume investi au troisième trimestre atteint EUR 144 millions, ce qui porte le total des trois premiers trimestres à € 846 millions, une hausse de 92% par rapport à la même période de 2013. Le volume investi aux trois premiers trimestres de 2014 est essentiellement le fait de deux grandes transactions de portefeuille, dont l'addition représente 46% du total. La première concerne la vente du portefeuille Pelican, pour une somme d'environ EUR 168 millions, par Schroders à ProLogis. Vient ensuite la transaction de HBI Netherlands Portfolio (370.000 m²), qu'Internos Global Investors Limited a vendu pour EUR 106 millions à Hansteen Holdings.

Au quatrième trimestre 2014, le volume total des investissements est voisin de EUR 257 millions. Cela constitue une baisse de 26% par rapport à la même période de 2013. Le volume d'investissement du quatrième trimestre 2014 est essentiellement le fait de l'investissement de Delin Capital Asset Management dans le centre de distribution Afrikahaven d'Amsterdam pour EUR 68,5 millions et dans le centre de distribution d'Uden à Waddinxveen pour EUR 38 millions.

Le total des investissements de 2014 atteint EUR 1.103 millions, soit 39% de plus que le total de 2013.

Les principales transactions sur bien unique de 2014 ont eu lieu à Utrecht, Echt et Venray. Somerset Real Estate a vendu le centre de distribution Utrecht (66.592 m² ssv, sur l'Atoomweg) pour EUR 33,7 millions à USAA Realco. À Echt, le centre de distribution Action a été vendu, et à Venray, un centre de distribution a également changé de propriétaire. Maessen a vendu les 40.000 m² ssv du centre de distribution du site De Blakt à Warehouses De Pauw WDP pour (selon les estimations) EUR 30 millions.

Le segment logistique se comporte particulièrement bien en 2014, sur le marché des utilisateurs comme de l'investissement. Les vacances restant réduites, les nœuds logistiques connaissent une pénurie de bons complexes. En raison du faible pourcentage de vacances, environ 6%, de plus en plus d'utilisateurs finaux envisagent de réaliser leur propre projet de construction (built-to-suit).

Tableau 3: Transactions d'investissement 2014 Q4

Ville	Adresse	Objet	Superficie*	Prix *	BAR	Vendeur	Acheteur
Amsterdam	Casablancaweg 8-22/ Beiraweg 2-10	DC Afrikahaven	107.344	68,5	-	DHG	Delin Capital Asset Management
Waddinxveen	Transportweg 20	DC van Uden	44.143	38	-	Distripark A12	Delin Capital Asset Management
Utrecht	Atoomweg 111-115	-	66.592	33,7	-	Somerset Real Estate	USAA Realco

* en m² svv ** en € million *** BAR k.k.

Tableau 4: Transactions utilisateurs 2014 Q4

Ville	Adresse	Objet	Superficie*	Prix**	Locataire/Acheteur
Terneuzen	Westkade 20	-	43.600	n/d	Doens Holding
Moerdijk	Transitoweg 5	-	30.000	n/d	Lidl
Katwijk	Laan van Verhof	-	25.000	n/d	Gebr. Van der Plas Commissiehandel

* en m² surface au sol magasin** en € par m² de surface au sol vente par an

Loyers

Malgré la rareté des biens logistiques modernes, les loyers du secteur restent stables. En effet, les frais de construction et les prix des terrains ont légèrement reculé : cela explique pourquoi les loyers du neuf ne dépassent pas ceux de l'existant. Dans la région Amsterdam-Schiphol, les loyers les plus hauts se situent actuellement à EUR 85,- par m² ssv par an. Aux environs d'Utrecht, cela peut aller jusqu'à EUR 62,50 par m² ssv. Le loyer le plus cher de la région Tilburg s'élève à EUR 49,00 par m² ssv par an, et dans la région de Waalwijk, nous arrivons à EUR 52,50,- par m² ssv par an. En West-Noord-Brabant, le loyer le plus cher atteint actuellement EUR 50,- par m² ssv par an. En ce qui concerne les autres nœuds logistiques, les prix les plus élevés se trouvent en moyenne entre EUR 40,- et EUR 50,- par m² ssv par an.

Rendements initiaux

Bien que l'immobilier logistique éveille un intérêt croissant, les rendements initiaux sont longtemps restés stables. Mais cela a commencé à changer au premier et au troisième trimestres 2014. Dans la région Amsterdam-Schiphol, les rendements initiaux nets se situent actuellement dans une fourchette de 6,20% - 6,70%. À Rotterdam et environs, les rendements initiaux se trouvent 5 points de base plus haut, dans une fourchette de 6,25% - 6,75%. En Noord-Brabant et au Noord-Limburg, la fourchette est de 6,30% - 6,80%. Les rendements initiaux d'Eindhoven font exception avec une fourchette de 6,50% - 7,00%.

Tableau 5 : Marché utilisateurs et investisseurs 2012-2016

Marché utilisateurs et investisseurs		Historique			Prévisions	
	Unité	2012	2013	2014	2015/2016	Source
Taux initial net	% (net v.o.n, location class A)	6,6%-7,1%	6,6%-7,1%	6,2%-6,7%	↔ ↓	JLL
Taux initial brut	% (brut k.k., location class A)	7,5%-8,1%	7,5%-8,1%	7,1%-7,7%	↔ ↓	JLL
Activity d'investment industriel	Volume (cumulatif, en milliards)	4,427	0,791	1,103	↑	JLL

4.2.4 Définitions relatives au rapport de l'expert immobilier

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.

4.2.5 Le portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2014

		BE	FR	NL	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Portefeuille						
Portefeuille immobilier - Immeubles						
Nombre de sites		22	15	4	41	35
Surface du portefeuille immobilier						
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	344.992	203.375	84.451	632.818	535.352
Bureaux	M ²	36.711	15.291	6.246	58.248	49.342
Surface totale	M²	381.703	218.666	90.697	691.066	584.694
Potentiel de développement	M ²	108.059	35.830	6.055	149.944	90.500
Valeur du patrimoine immobilier						
Juste valeur (1)	K€	223.741	120.725	56.450	400.916	311.936
Valeur d'investissement (2)	K€	229.512	128.787	60.430	418.729	324.815
Taux d'occupation						
Taux d'occupation (3)	%	95,70%	96,60%	100,00%	96,60%	94,85%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques						
Juste valeur (1)	K€	7.527			7.527	7.590
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques						
Juste valeur (1)	K€	16.295			16.295	

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 223,7 millions	EUR 120,7 millions	EUR 56,5 millions
Valeur d'acquisition	EUR 221,2 millions	EUR 113,2 millions	EUR 53,0 millions
Valeur assurée	EUR 223,7 millions	**EUR 62,2 millions	EUR 48,8 millions
Revenus locatifs*	EUR 17,1 millions	EUR 10,3 millions	EUR 4,2 millions

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

(**) 52% des sites français, soit une juste valeur totale de EUR 62,6 millions, sont assurés par Montea. 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 691.066 m², répartis sur 22 sites en Belgique, 4 sites aux Pays-Bas et 15 sites en France.

La valeur d'acquisition initiale totale du portefeuille se monte à EUR 221,2 millions en Belgique, à EUR 113,2 millions en France et à EUR 53,0 millions aux Pays-Bas²⁸.

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

L'augmentation de EUR 105,2 millions du portefeuille immobilier, à savoir la hausse de la juste valeur des bâtiments du portefeuille (de EUR 89 millions à EUR 400,9 millions) et la hausse des développements du portefeuille (pour EUR 16 millions), s'explique par :

- la juste valeur des nouveaux investissements supplémentaires et des développements durant l'exercice 2014, pour la somme de EUR 90,4 millions (EUR 33,5 millions en Belgique et EUR 56,9 millions aux Pays-Bas). Pour plus de détails, nous renvoyons aux chapitres 4.3.1 et 4.3.2 de ce rapport annuel ;

²⁸ 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.

- l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant par le développement de nouveaux bâtiments pour un montant de EUR 8,5 millions (site de Grimbergen, loué à Caterpillar Logistics et site de Forest, loué à Metro). Pour plus de détails, nous renvoyons au chapitre 4.3.2 de ce rapport annuel) ;
- l'augmentation de EUR 6,4 millions de la juste valeur du portefeuille existant au 31/12/2013 suite à l'estimation du portefeuille immobilier par l'expert.

Contre l'augmentation de la juste valeur de EUR 6,4 millions il y avait des frais d'investissement pour EUR 4,9 millions, ce qui signifie que la variation de la juste valeur du portefeuille existant dans le bilan de résultat s'élève à EUR 1,5 millions.

Quatre des 41 sites, représentent chacun plus de 5% du portefeuille immobilier consolidé et représentent ensemble 26% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier:

	Juste valeur	Client(s)
• Saint-Cyr-en-Val, Orléans <i>ce site représente 9 % de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2014 représentent EUR 3,2 millions soit 12 % du résultat locatif net total pour l'année 2014).</i>	EUR 36,6 millions	FM Logistics
• Alost (Tragel) <i>ce site représente 6% de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2014 représentent EUR 2,0 millions ou 7% du résultat locatif net total pour l'année 2014).</i>	EUR 22,7 millions	Jan De Nul, Barry Callebaut Invictus, VDAB, R&D Interieur
• Forest <i>ce site représente 6% de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2014 représentent EUR 1,2 million soit 4% du résultat locatif net total pour l'année 2014).</i>	EUR 22,0 millions	Unilever, Metro
• Brucargo - Zaventem <i>ce site représente 5% de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2014 représentent EUR 2,1 millions ou 7,5% du résultat locatif net total pour l'année 2014).</i>	EUR 20,7 millions	DHL Global Forwarding

Le potentiel de développement total est de 149.944 m², dont environ 72% en Belgique. Ce potentiel ne concerne pas des terrains pour de nouveaux sites à développer, mais des extensions sur les sites existants (8 sites en Belgique, 3 sites en France et 1 site aux Pays-Bas). Montea entretient des contacts réguliers avec les clients actuels sur ces sites pour d'éventuels développements.

Le rendement immobilier net²⁹ sur la totalité du portefeuille s'élève à 8,17% en Belgique, 6,88% aux Pays-Bas et 8,80% en France, sur la base d'un portefeuille entièrement loué et compte tenu du loyer estimé des bâtiments inoccupés (le rendement immobilier net pour la Belgique, les Pays-Bas et la France atteint respectivement 7,12%, 6,88% et 8,56%, 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 97,2% et 96,6%³⁰ sur base du nombre de m² occupés.

²⁹ Le rendement immobilier net est défini comme suit : les revenus locatifs contractés, y incluant les taux de concession et les droits de superficies, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.

³⁰ Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.

Les **revenus locatifs contractuels annuels**³¹ (hors garanties locatives) s'élèvent à EUR 31,7 millions, une hausse de 21,5% par rapport à la situation au 31/12/2013. Cette hausse s'explique pour la plupart par les acquisitions supplémentaires.

Les revenus locatifs contractés en Belgique s'élèvent à EUR 17,1 millions, 8,5% plus haut que la valeur locative³² estimée de l'espace loué. Les revenus locatifs contractés aux Pays-Bas s'élèvent à EUR 4,2 millions, 4,6% plus bas que la valeur locative estimée de l'espace loué et EUR 10,3 millions en France, 4,5% 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 6,3 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 2015, 2016 jusqu'en 2018 et à partir de 2019. 7,6% des revenus locatifs vient à échéance en 2015.

LOYERS CONTRACTES (EUR x 1.000)		31/12/2014 12 mois	0 - 1 an	1 - 3 ans	> 3 ans
Belgique		17.124	1.165	2.819	13.140
Aalst	Tragel 48-58	1.974	125	0	1.850
Bornem	Industrieweg 4-24	98	0	98	0
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.131	0	0	1.131
Hoboken	Smallandlaan 7	237	0	237	0
Meer	Europastraat 28	359	0	359	0
Nivelles	Rue de la Technique	459	0	459	0
Puurs	Schoonmansveld 18	769	0	769	0
Erembodegem	Industrielaan 27	1.029	353	269	408
Mechelen	Zandvoortstraat 16	830	140	340	351
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.231	0	0	1.231
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.091	548	0	542
Heppignies	Rue Brigade Piron	757	0	0	757
Zaventem	Brucargo 830	2.090	0	0	2.090
Zaventem	Brucargo 831	613	0	0	613
Gent	Evenstuk	1.008	0	0	1.008
Zaventem	Brucargo 763	288	0	288	0
Gent	Korte Mate	636	0	0	636
Zaventem	Brucargo 738-1	456	0	0	456
Willebroek	De Hulst Neovia	1.081	0	0	1.081
Willebroek	De Hulst Dachser	986	0	0	986
France		10.329	1.254	2.705	6.370
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	345	0	0	345
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	0	359	0
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	233	0	233	0
Saint-Priest	Chemin de la Fouillousse	707	0	707	0
Cambrai	P.d. Activité Actipole	485	0	0	485
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	927	0	287	640
Décines	Rue a Rimbaud 1	370	0	370	0
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	723	210	514	0
Alfortville	Le Techniparc	235	235	0	0
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	472	0	236	236
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	3.240	0	0	3.240
Marennes	La Donnière	809	809	0	0
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	636	0	0	636
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	788	0	0	788
Pays-Bas		4.212	0	0	4.212
Almere	Stichtse Kant	1.189	0	0	1.189
Waddinxveen	Exportweg	955	0	0	955
Oss	Vollenhovermeer	1.043	0	0	1.043
Beuningen	Zilverwerf	1.025	0	0	1.025
TOTAL		31.665	2.419	5.524	23.722

³¹ Il s'agit des revenus locatifs annuels contractuels, suivant le bail signé avec le locataire. Ils ne concernent que les biens loués.

³² Il s'agit ici de la valeur locative estimée/m², déterminée par l'expert immobilier, compte tenu de l'emplacement, des caractéristiques du bâtiment, de l'activité, etc., multipliée par le nombre de m². Les biens qui ne sont pas loués (et qui ne font pas l'objet d'un contrat) ne sont pas pris en compte ici.

En 2011, Montea a également investi dans des panneaux solaires. Au 31/12/2014, la juste valeur totale des panneaux solaires s'élevait à EUR 7,5 millions. Ces panneaux solaires ont été installés sur quatre sites de Flandre (Grimbergen, Puurs, Bornem et Herentals) et sur un site en Wallonie (Heppignies) pour une valeur d'investissement totale de EUR 7,5 millions.

Les panneaux solaires apportent un revenu annuel supplémentaire net estimé à quelque EUR 0,9 million. Ce revenu provient principalement des certificats verts sur un terme fixe de 20 ans en Flandre, 15 ans en Wallonie et 10 ans en région de Bruxelles-Capitale.

Le tableau suivant présente une vue d'ensemble du portefeuille immobilier ce qui donne que :

- les loyers contractuels s'élèvent à 98,7% de la valeur locative estimée;
- le taux d'occupation est de 96,6% 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	659.415	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.050.294	807.457	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	264.292	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	97.807	533.961	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	80 - 1995 - 1996 - 2003 - 20	1.700	31.234	32.934	1.130.658	1.343.548	100,0%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	836	1.238	237.227	63.733	100,0%
MEER EUROPA STRAAT 28	1990 - 2006	775	9.455	10.230	358.652	319.538	100,0%
PUURS RUKSWEG 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	459.344	549.555	100,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	769.115	607.210	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.074	13.181	17.255	1.029.395	886.790	98,3%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	768	22.190	22.958	830.245	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	357.619	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 / 1995	2.110	920	3.030	0	209.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE METRO	2014	0	3.850	3.850	528.284	296.500	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.090.960	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	2.089.951	1.969.010	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	612.962	684.275	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013	755	23.769	24.524	1.008.321	1.039.042	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.239	4.905	6.144	288.164	359.378	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	636.491	615.894	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.542	4.456	5.998	455.830	456.440	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	19.000	19.512	1.080.970	615.894	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	986.000	781.913	100,0%
Total Belgique		36.711	344.992	381.703	17.120.252	17.512.938	95,7%
France							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	345.150	634.188	54,3%
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	491.879	484.900	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	310.000	314.690	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	298.960	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	700	4.465	5.165	528.212	448.200	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	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	617.447	628.441	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	472.130	393.755	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	707.163	629.820	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.239.780	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	809.599	865.599	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANCY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	635.558	560.855	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	788.078	807.710	100,0%
Total France		15.291	203.375	218.666	10.351.003	10.164.248	96,6%
Pays-Bas							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.188.571	1.291.860	100,0%
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	955.000	996.558	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.043.279	1.218.225	100,0%
BEUNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.025.000	909.753	100,0%
Total Pays-Bas		6.246	84.451	90.697	4.211.850	4.416.396	100,0%
Total		58.248	632.818	691.066	31.683.105	32.093.581	96,6%

(*) la valeur locative estimée/m², déterminée par l'expert immobilier, tient compte de l'emplacement du site, des caractéristiques du site, des caractéristiques techniques du bâtiment, de l'activité de l'entreprise, etc. Elle est multipliée par le nombre de m².

La valeur locative estimée/m² est la valeur locative du marché ; elle concerne aussi les biens non loués et inoccupés. Quant aux loyers contractuels, ils ne concernent que les loyers fixés par contrat pour les biens loués.

Le tableau ci-dessous donne le détail par année de construction ou de rénovation importante. On constate que 70% du portefeuille est âgé de moins de 10 ans. Au moment où 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	2,11%
1984	778	4.819	5.597	0,81%
1990	1.307	2.478	3.785	0,55%
1992	1.348	7.311	8.659	1,25%
1995	2.110	920	3.030	0,44%
1996	1.108	2.713	3.821	0,55%
1998	3.313	38.140	41.453	6,00%
1999	0	0	0	0,00%
2000	3.373	47.991	51.364	7,43%
2001	4.010	30.506	34.516	4,99%
2002	1.840	36.187	38.027	5,50%
2003	0	0	0	0,00%
2004	1.642	12.954	14.596	2,11%
2005	1.380	16.650	18.030	2,61%
2006	3.187	98.580	101.767	14,73%
2007	4.720	35.981	40.701	5,89%
2008	2.098	51.046	53.144	7,69%
2009	9.790	59.617	69.407	10,04%
2010	0	0	0	0,00%
2011	1.742	25.405	27.147	3,93%
2012	4.328	23.951	28.279	4,09%
2013	2.651	31.660	34.311	4,96%
2014	6.086	92.746	98.832	14,30%
Total	58.248	632.818	691.066	100,00%

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 démontrent que 46% des revenus locatifs provient du secteur logistique. En outre, on peut dire que la proportion d'immeubles semi-industriels est d'environ 12%.

	%
Sector	
Logistic	44,0%
Consumer goods	31,5%
Services	1,8%
Industry	15,8%
Vacant	6,9%
	100,0%
Type of Customer	
End user	46,8%
Logistic	46,3%
Vacant	7,0%
	100,0%
Type of Site	
Semi-industrial	12,2%
Logistic	87,8%
	100,0%

4.2.6 Conclusions de l'expert immobilier³³

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

Evaluation de la valeur La juste valeur pour les bâtiments (Fair Value) suivant IAS40, sur la base annuelle du 31/12/2013, passe de EUR 311.936.000 à EUR 400.916.000 au 31/12/2014. Cette juste valeur de EUR 400.916.000 correspond à une valeur d'investissement de EUR 418.729.000 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 7,56%.

Patrimoine Le patrimoine se compose aujourd'hui de ±632.818 m² de locaux de stockage et de ±58.248 m² de bureaux, soit une superficie totale de 691.066 m². Il est réparti sur 41 sites, dont 22 en Belgique, 15 en France et 4 aux Pays-Bas. Trois biens (Grimbergen³⁴, Gent Evenstuk et Gent Hulsdonk) sont sous concession. Les frais de superficie sont payés pour quatre autres sites (Brucargo 763, 830 et 731 et 738-1). L'augmentation de la valeur marchande du portefeuille résulte surtout des acquisitions en Belgique et aux Pays-Bas.

Si l'on excepte les 15 sites en France et les quatre sites aux Pays-Bas, les propriétés actuelles se situent principalement en Flandre. Un 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 31.665.030 au 31/12/2014. Les contrats de location en cours se situent 5,5% au-dessus de la valeur marchande estimée.

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

Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, est voisin de 96,6%.

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

³³ Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/2014 n'a pas été entièrement inclus dans ce rapport annuel. Seules les conclusions y figurent ; le rapport complet contient en effet des informations confidentielles susceptibles d'intéresser la concurrence. Le rapport a été établi à la demande de l'organisme émetteur ; les experts immobiliers ont accepté que leurs conclusions figurent dans ce document d'enregistrement.

³⁴ Le site de Grimbergen est détenu en indivision avec une autre société immobilière réglementée, WDP SCA, à raison de 50/50. WDP SCA est donc copropriétaire du site.

4.3 Réalisations importantes pendant l'exercice

4.3.1 Activité d'investissement pendant l'année 2014

➤ 7 février 2014 – Achat d'un centre de distribution logistique d'environ 19.500 m² à Waddinxveen (NL)³⁵

Montea a acquis un centre de distribution logistique sur un terrain de 25.800 m², situé à Waddinxveen, sur l'A12 (avec liaison vers La Haye–Utrecht–Arnhem–la Ruhr). 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. Le bâtiment est loué pour un terme fixe de 15 ans à Delta Wines, un distributeur européen de vins qui occupe une place prépondérante sur le marché néerlandais.



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

Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 7,5%, soit une valeur d'investissement de EUR 12,7 millions. Cet investissement est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier ; il a fait l'objet d'un financement bancaire.

➤ 25 février 2014 – Achat du site de Puurs, Schoonmansveld 28 (Belgique)³⁶

Le 25/02/2014, Montea a finalisé l'achat du site de Puurs. Le bâtiment, situé sur un terrain de 30.600 m², comporte un espace de stockage moderne de 12.000 m² et 1.600 m² de bureaux. Le site est particulièrement bien situé dans la zone logistique de Pullaar. Il est facilement accessible par l'A12 Bruxelles/Anvers et par la N16 direction E17.



Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 28

³⁵ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 7/02/2014 ou www.montea.com.

³⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/06/2012 ou www.montea.com.

Montea a reçu une garantie de location de 9 mois (jusqu'au 24/11/2014) et investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,15%, soit une valeur d'investissement de EUR 7,9 millions. Cet investissement est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier ; il a fait l'objet d'un financement bancaire.

➤ **2 septembre 2014 - Transaction « sale and rent back » avec Depa Disposables pour un centre de distribution logistique d'environ 17.900 m² à Beuningen (NL)**³⁷

Montea a acquis un centre de distribution logistique sur un terrain d'environ 20.800 m², situé à Beuningen, à la jonction entre la A73 (Nimègue-Roermond) et la A50 (Zwolle-Eindhoven). Le centre de distribution se trouve dans le parc d'activités Schoenakker. Il se compose d'environ 14.900 m² de stockage et 3.000 m² de bureaux. Depa Disposables B.V. a signé un contrat de bail triple-net pour un terme fixe de 10 ans.



Montea «Space for Growth» - site Beuningen (NL)

Montea a investi dans le bien sur la base d'un rendement initial net de $\pm 7,60\%$, soit une valeur d'investissement de EUR 13,5 millions. Cet investissement est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier ; il a fait l'objet d'un financement bancaire.

➤ **17 décembre 2014 - Acquisition d'un centre de distribution logistique d'environ 22.400 m² à 's-Heerenberg (NL)**³⁸

Montea a acquis un centre de distribution logistique sur un terrain de 45.500 m². Le complexe logistique est situé à 's-Heerenberg dans le parc logistique multimodal "Euregionaal Bedrijventerrein", près de la frontière allemande. Le centre de distribution a été construit en 2009-2011. Il se compose d'environ 16.000 m² d'espace de stockage, 5.200 m² de cross dock, 2.400 m² d'espace de bureau et est équipé de 44 quais de chargement. Le bâtiment est loué pour un bail fixe de 12 ans à JCL Logistics Benelux, spécialiste de l'entreposage et de la distribution transeuropéenne.



Montea «Space for Growth» - site de 's-Heerenberg (NL)

La valeur d'investissement totale de cette transaction se monte à EUR 20,4 millions. Elle représente un loyer complémentaire de EUR 1,45 millions par an. Cet investissement est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier ; il a fait l'objet d'un financement bancaire.

³⁷ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 2/09/2014 ou www.montea.com.

³⁸ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 17/12/2014 ou www.montea.com.

4.3.2 Activités de développement pendant l'année 2014

➤ 7 février 2014 - Projet de construction sur mesure pour Dachser à Willebroek (BE)³⁹

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 (pour lequel Montea a payé une indemnité d'indisponibilité de EUR 4,5 millions). Le premier lot est un développement sur mesure pour Dachser sur 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 pourra être étendu de 1.700 m². Montea a acquis le bien à la réception (17/10/2014), aux conditions suspensives habituelles. Les parties ont signé un contrat de bail pour un terme fixe de 20 ans.



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

Cette transaction représente une valeur d'investissement totale de EUR 13,1 million, soit un rendement initial de 7,5%. Elle va générer un revenu locatif supplémentaire de presque EUR 1 million par an. Cette transaction a été financée à l'aide des crédits dégagés par l'augmentation de capital menée à bien par Montea en juin 2014.

➤ 7 février 2014 - Projet de construction sur mesure d'environ 3.500 m² pour Metro à Forest (BE)⁴⁰

En 2008, Montea a acheté le site « Unilever » de Forest. 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. Montea a construit pour Metro un centre de distribution sur mesure, d'une surface totale de 3.500 m². Le bail couvre un terme fixe de 27 ans.



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

³⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 7/02/2014 et du 04/11/2014 ou www.montea.com.

⁴⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 7/02/2014 et du 04/11/2014 ou www.montea.com.

La transaction représente une valeur d'investissement totale de EUR 6,9 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 7,6%, elle va générer un revenu locatif supplémentaire de EUR 0,5 millions par an. Cette transaction a été financée à l'aide des crédits dégagés par l'augmentation de capital menée à bien par Montea en juin 2014.

➤ **7 février 2014 - Développement d'un projet de construction sur mesure durable de 25.600 m² au parc d'activités d'Oss (NL)**⁴¹

Montea et Van der Maazen ont développé pour Vos Logistics un nouveau centre de distribution européen dans le parc d'activités « De Geer » à Oss. Le site couvre une superficie d'environ 35.000 m². Le bâtiment se compose de 24.300 m² d'espace de stockage, 680 m² de bureaux et une mezzanine de 800 m². Montea a acquis le bien à la réception (1/10/2014), aux conditions suspensives habituelles. 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)

La transaction représente une valeur d'investissement totale de EUR 12,9 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 7,9%, elle va générer un revenu locatif supplémentaire de EUR 1,01 million par an. Cette transaction a été financée à l'aide des crédits dégagés par l'augmentation de capital menée à bien par Montea en juin 2014.

➤ **19 février 2014 – Redéveloppement du site à Grimbergen (BE)**⁴²

Montea et WDP ont partiellement redéveloppé et étendu le site de Grimbergen en concertation avec Caterpillar Distribution Services Europe, pour en faire un hub logistique stratégique de quelques 60.000 m². Montea et WDP détiennent chacune 50% du site. Le développement comprend la rénovation d'environ 29.500 m² d'entrepôt et 2.350 m² d'espace de bureaux et la construction d'un nouvel espace de stockage d'environ 30.000 m². Le budget d'investissement total pour ce projet s'élevait à EUR 7 millions. Le site de Grimbergen est idéalement situé pour une logistique durable et multimodale, le long du canal maritime, à proximité du terminal de conteneurs de Vilvoorde.



Montea «Space for Growth» - site Grimbergen (BE)

⁴¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 7/02/2014 et du 04/11/2014 ou www.montea.com.

⁴² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/02/2014 ou www.montea.com.

➤ **13 mai 2014 - Projet de construction sur mesure de 19.500 m² pour Neovia Logistics Services Belgium à Willebroek (BE)**⁴³

Le développement couvre une plate-forme logistique comprenant 19.000 m² de stockage, 500 m² de bureaux et 82 places pour camions. Le bâtiment est équipé d'un système de sprinklage et de 30 quais de chargement. Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme de 10 ans, avec Neovia Logistics Services Belgium. Montea a acquis le bien à la réception (5/08/2014), sous conditions suspensives habituelles.



Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst – Neovia Logistics Services Belgium (BE)

La transaction représente une valeur d'investissement totale de 13,3 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 8,1% environ, elle va générer un revenu locatif supplémentaire de 1,1 million par an. Cette transaction a été financée à l'aide des crédits dégagés par l'augmentation de capital menée à bien par Montea en juin 2014.

➤ **26 juin 2014 – Partenariat avec Movianto pour la réalisation de son nouveau centre de distribution sur mesure à Alost sur un terrain de +/- 46.000 m² (BE)**⁴⁴

Le prestataire de services logistiques Movianto a sélectionné Montea comme partenaire exclusif pour la finalisation du développement et le financement d'un centre de distribution supplémentaire à Alost. L'intention de collaboration entre les deux entreprises se traduira par l'achat d'un terrain de 46.000 m² dans le zoning industriel Zuid IV d'Erembodegem en vue de la construction d'un centre de distribution logistique de pointe d'environ 13.000 m², avec deux espaces de transbordement GDP (+2+8°C et +15°C+25°C) et bureaux attenants. La valeur d'investissement de ce projet est estimé à ca. EUR 14 millions. Le nouveau site devra être réalisé durant le premier semestre 2015 et pourra accueillir 167 collaborateurs.



Montea «Space for Growth» - Site Movianto – Industriezone Zuid IV te Erembodegem (BE)

⁴³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/05/2014 ou www.montea.com.

⁴⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/06/2014 ou www.montea.com.

➤ **2 septembre 2014 - Développement sur mesure pour DocMorris d'environ 14.800 m² dans le parc d'activités de Heerlen (NL)** ⁴⁵

Montea et Bouwbedrijf L. van de Ven / Korund développent un projet sur mesure d'environ 14.800 m² pour DocMorris, la plus grande pharmacie de vente par correspondance en Europe. Le terrain est situé dans le European Business Park Avantis de Heerlen, à la frontière des Pays-Bas et de l'Allemagne. Le site sera conforme aux normes sévères qui régissent le stockage des produits pharmaceutiques et réunira environ 7.750 m² de stockage (extensible), une mezzanine d'environ 1.750 m², quelque 5.300 m² de bureaux et 390 places de parking. Doc Morris a signé un contrat de location de 15 ans pour ce site ultramoderne.

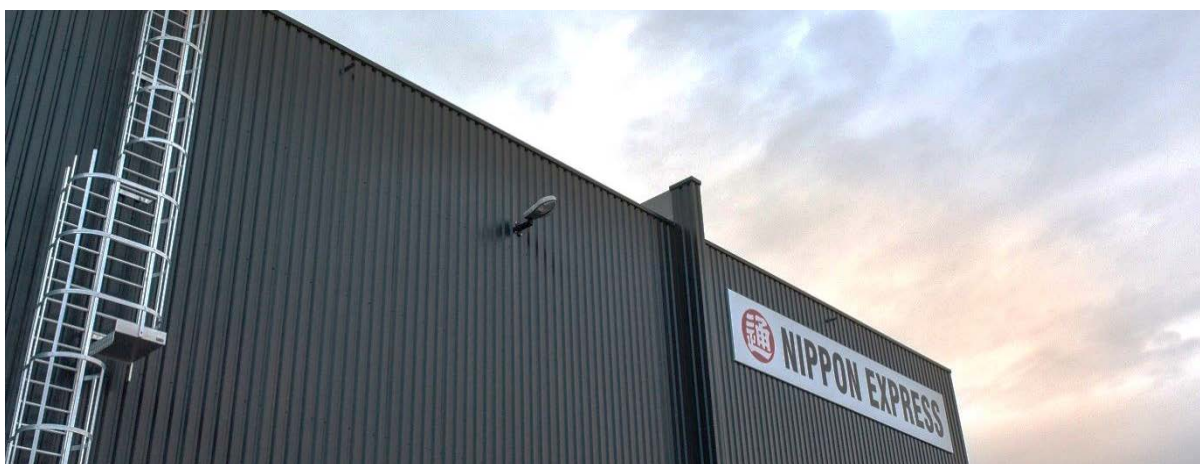


Montea « Space for Growth » - Site de Heerlen (NL)

Montea va acquérir le bien à la réception (probablement au premier trimestre 2015), aux conditions suspensives habituelles, avec un rendement initial net voisin de +/- 7,33%. La valeur d'investissement du projet est estimée à EUR 19,2 millions. Cette transaction a été en partie financée à l'aide des crédits dégagés par l'augmentation de capital menée à bien par Montea en juin 2014 et en partie par de nouveaux financements bancaires.

➤ **2 septembre 2014 - Développement sur mesure pour Nippon Express d'environ 6.000 m² à Brucargo Zaventem (BE)** ⁴⁶

Montea et Cordeel Hoeselt (Groep Cordeel) ont développé un centre de distribution destiné à Nippon Express Belgium, sur le site Brucargo de Zaventem. Le projet « build-to-suit » comprend environ 4.500 m² d'espace de stockage et 1.500 m² de bureaux. Montea a acquis pour le projet un droit de superficie de 50 ans, aux conditions du marché. Le terrain présente un potentiel d'extension d'environ 4.200 m². Nippon Express Belgium a signé un bail d'une durée fixe de 10 ans.



Montea « Space for Growth » - Site Nippon Express – Brucargo (BE)

⁴⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 02/09/2014 ou www.montea.com.

⁴⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 02/09/2014 et du 4/11/2014 ou www.montea.com.

Montea est devenu propriétaire du bien à la réception (4/09/2014) pour un rendement initial net de $\pm 7,70\%$. L'investissement est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier. Cette transaction a été financée à l'aide des crédits dégagés par l'augmentation de capital menée à bien par Montea en juin 2014.

➤ **2 septembre 2014 - Convention de partenariat avec Beherman Invest pour le développement d'une plate-forme logistique sur un terrain de 46.000 m² à Bornem⁴⁷**

Montea et Beherman Invest ont signé un accord de partenariat pour le développement d'une plate-forme logistique sur un terrain de 46.000 m² à Bornem. Le site jouit d'une situation stratégique dans le « triangle d'or » Bruxelles/Anvers/Gand, à proximité directe des autoroutes A12/E17. La recherche de locataires cible surtout les prestataires logistiques et les utilisateurs du monde pharmaceutique mais d'autres industries sont également possibles. Le centre de distribution pourra compter environ 24.000 m² de magasins.



Montea « Space for Growth » - Site Beherman Invest – Bornem (BE)

➤ **3 décembre 2014 – Montea et Panafrance ont signé un accord de partenariat en France⁴⁸**

Montea et Panafrance ont signé un accord de partenariat pour le développement d'une plateforme logistique sur un terrain de 103.000 m² à Camphin-en-Carembault. Cette zone logistique est idéalement située au sud de Lille, le long de l'autoroute A1, sur l'axe d'échanges logistiques Lille – Paris - Lyon. Montea s'occupera de la commercialisation en vantant les mérites de la plateforme auprès de prestataires et d'utilisateurs de services logistiques. Ce n'est qu'après la signature d'un bail que débutera le développement de bâtiments sur mesure pour l'utilisateur. Deux entrepôts d'une superficie totale de 41.000 m² peuvent être érigés sur ce terrain.



Montea «Space for Growth» - Site Camphin-en-Carembault (FR)

⁴⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 02/09/2014 ou www.montea.com.

⁴⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/12/2014 ou www.montea.com.

➤ **3 décembre 2014 - Achat d'un terrain de 22.000 m² à Tilloy-lez-Cambrai (FR)** ⁴⁹

En 2008, Montea avait acheté un complexe logistique de 11.200 m² à Tilloy-lez-Cambrai. Le bâtiment était loué à C-Log, spécialiste de la logistique textile et la filiale logistique du groupe de distribution Beaumanoir. Montea avait alors pris une option d'achat sur le terrain adjacent de 22.000 m² où, durant une seconde phase, pourra être érigé un bâtiment de 11.000 m². Montea va bientôt procéder à l'achat du terrain et s'occupera dès à présent de la commercialisation du projet. Ce n'est qu'après la signature d'un bail que débutera le développement de bâtiments sur mesure pour l'utilisateur.



Montea «Space for Growth» - Site Tilloy-lez-Cambrai (FR)

➤ **17 décembre 2014 - Accord de partenariat avec Heembouw pour le développement du "LogistiekPark A12" de 120.000 m² à Waddinxveen (NL)** ⁵⁰

Montea et Heembouw vont conclure un partenariat avec Wayland Developments pour le développement de "LogistiekPark A12". Il s'agit d'une zone de 120.000 m² située le long de la A12 à Waddinxveen, un emplacement idéal pour les sociétés de logistique et les entreprises de distribution. L'intérêt que porte le marché à cette plateforme logistique a incité les parties à unir leurs forces pour le développement de LogistiekPark A12.



Montea «Space for Growth» - LogistiekPark A12 (NL)

⁴⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/12/2014 ou www.montea.com.

⁵⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 17/12/2014 ou www.montea.com.

4.3.3 Activité de désinvestissement pendant l'année 2014

Les désinvestissements suivants ont été réalisés durant l'année 2014 :

➤ **17 décembre 2014 - Vente du site de Puurs, Schoonmansveld 28**

Le 25/02/2014, Montea a finalisé l'achat du site de Puurs. Le bâtiment, situé sur un terrain de 30.600 m², comporte un espace de stockage moderne de 12.000 m² et 1.600 m² de bureaux. Montea a acquis le bien sur la base d'un rendement initial de 8,15 %, soit une valeur d'investissement de EUR 7,9 millions. Le bâtiment a été revendu la même année. Le désinvestissement a rapporté une plus-value de EUR 176K.



Transport International Gilbert De Clercq cherchait un site complémentaire à acquérir dans la région de Puurs. Montea a décidé de saisir cette opportunité en transférant à cette entreprise le contrat de leasing en cours.

À la fin de décembre 2014, le site de Puurs ne fait plus partie du portefeuille immobilier de Montea.

4.3.4 Activité locative pendant l'année 2014

L'année 2014 se caractérise par une forte activité locative. De nouveaux contrats de bail ont été signés pour plus de 85.994 m².

➤ **19 février 2014 – Signature d'un nouveau bail avec Caterpillar Services Europe sur le site à Grimbergen (BE)**⁵¹

Montea et WDP ont signé avec Caterpillar Distribution Services Europe un bail de 9 ans, à des conditions conformes au marché, prenant cours le 1^{er} janvier 2015, pour la location du site qu'ils détiennent conjointement à Grimbergen. Montea et WDP ont partiellement redéveloppé et étendu le site de Grimbergen en concertation avec Caterpillar Distribution Services Europe, pour en faire un hub logistique stratégique de quelques 60.000 m².

➤ **17 mars 2014 – Signature d'un contrat de location de long terme avec Essentra Components à Roissy-en-France (FR)**⁵²

Montea et Essentra Components ont conclu un contrat de location de long terme (pour une durée fixe de 9 ans et 6 mois), à des conditions conformes au marché. L'accord concerne environ 4.000 m² d'espace de stockage sur le site de Roissy-en-France.

Essentra Components, ex-Moss Express, déjà locataire sur le site Montea de Le-Mesnil-Amelot, cherchait un bâtiment plus grand au voisinage de l'aéroport Charles de Gaulle (Paris). Essentra Components fabrique et commercialise des produits de protection et de finition pour une grande variété d'applications industrielles et autres.

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

⁵² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/02/2014 ou www.montea.com.

➤ **6 novembre 2014 - Signature de 2 nouveaux contrats de location sur des sites existants⁵³**

Montea a poursuivi son objectif de maintenir constamment le taux d'occupation au-dessus de 95%. À cet effet, 2 nouveaux contrats de bail ont été signés, à des conditions conformes au marché, en Belgique :

- (i) le site de Nivelles est intégralement loué à SDIL pour une période de 3,5 ans ;
- (ii) une partie du site de Bornem a été rénovée et est louée à Decathlon pour une période de 6 ans. Il s'agit de 2.173 m² d'espace de stockage et 290 m² de bureaux ;

➤ **Taux d'occupation de >96,6%⁵⁴ – La durée moyenne des contrats de location d'élève à 6,3 ans (jusqu'à la prochaine date de résiliation)**

Au 31/12/2014, le taux d'occupation se situe à 96,6%.

L'inoccupation totale se monte à 22.406 m². Elle concerne principalement le site de Herentals (14.600 m²) et le site de Savigny-le-Temple (7.446 m²).

En partie grâce aux nouveaux investissements, aux baux d'une durée fixe moyenne de plus de 11 ans et aux nouveaux contrats cités plus haut, Montea a atteint en 2014 son objectif : une durée moyenne des contrats de 6 ans jusqu'à la première échéance. Fin 2014, la durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture atteint 6,3 ans.

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

➤ **28 mai 2014 - Émission privée réussie de EUR 30 millions⁵⁵**

Dans son communiqué de presse du 15 mai 2014, Montea annonçait l'émission d'obligations destinées à des investisseurs privés. Grâce à un important excédent de souscription dès le premier jour, la période de souscription a été clôturée prématurément à la somme totale de EUR 30.000.000. D'une durée de 7 ans, les obligations arrivent à échéance le 28 juin 2021. Elles offrent un rendement annuel brut et fixe de 3,355%. Le prix d'émission est égal à la valeur nominale, soit EUR 100.000 par obligation. Les obligations ont été vendues à des investisseurs institutionnels. À partir du 28 mai 2014, elles pouvaient être échangées sur Euronext Brussels.

➤ **24 juin 2014 – Augmentation de capital réussie – Publication en application de l'article 15 de la Loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes (loi sur la Transparence)**

Montea a annoncé dans un communiqué de presse du 2 juin 2014 une augmentation de capital en argent avec droit de préférence. Le 19 juin 2014, après l'offre publique de souscription à l'augmentation de capital et le succès des scriptions parmi les investisseurs privés, les actionnaires existants et les nouveaux investisseurs se sont engagés à souscrire 100% des nouvelles actions.

Le 24 juin 2014, cette augmentation de capital a été souscrite avec succès pour la somme de EUR 52.526.232⁵⁶, soit l'émission de 1.945.416 nouvelles actions, au prix de EUR 27 par action nouvelle. Le capital total de Montea se monte à EUR 178.414.971,96 au 24 juin 2014. Il est désormais représenté par 8.754.378 actions cotées sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris. Sur le total de 8.754.378 actions, Montea détient 23.346 actions propres dans le cadre d'un plan d'options.

⁵³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 06/11/2014 ou www.montea.com.

⁵⁴ 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 non-louables destinés au redéveloppement, ni des terrains.

⁵⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/05/2014 ou www.montea.com.

⁵⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 2/06/2014, 19/06/2014 et 24/06/2014 ou www.montea.com.

Il n'existe pas d'actions préférentielles. Chaque action confère une voix à l'assemblée générale. Les actions représentent donc le dénominateur pour les besoins des notifications lorsque le seuil légal de 5% ou d'un multiple de 5% n'est pas atteint, est atteint ou est dépassé (réglementation sur la transparence). Montea applique un seuil complémentaire statutaire de 3% en ce qui concerne la publication des participations importantes.

Au 30 juin 2014, Montea a utilisé une grande partie du produit net de l'augmentation de capital pour rembourser ses dettes bancaires. C'est la raison pour laquelle l'endettement est redescendu à 45,3% au 30 juin 2014. Durant le deuxième semestre de 2014, Montea a fait appel aux lignes de crédit non consommées pour financer les investissements annoncés. Dans ces conditions, l'endettement consolidé se monte à 52,3% au 31 décembre 2014.

4.3.6 Transition de la sicaf immobilière à la Société immobilière réglementée (SIR)

Montea a choisi de passer du statut de sicaf immobilière publique à celui de société immobilière réglementée publique. La directive européenne AIFMD, qui renforce la régulation des fonds d'investissement et de placement, obligeait en effet les sicaf immobilières publiques à respecter de nombreuses réglementations supplémentaires.

À cette fin, le 22 juillet 2014, Montea a demandé une autorisation de société immobilière réglementée publique auprès de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA). Le 22 septembre 2014, la FSMA a agréé Montea comme société immobilière réglementée publique de droit belge. La reconnaissance est entrée en vigueur le 30 septembre 2014, date à laquelle l'assemblée générale extraordinaire de Montea a approuvé le nouveau statut.

En tant que société immobilière réglementée publique, Montea est soumise à la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Il importe de noter que la protection globale dont les actionnaires jouissaient dans le régime de la sicaf immobilière est comparable à celle du statut SIR.

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

Le résultat net courant (excl. IAS 39) s'élève à EUR 15,3 millions. Sur la base de ce résultat, le Conseil d'administration du gérant statutaire de Montea va proposer un dividende brut de EUR 1,97 par action⁵⁷ (EUR 1,4775 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution de 100% par rapport au résultat net courant. Ceci implique de maintenir le dividende brut par action par rapport à 2013 (EUR 1,97 brut par action), malgré la dilution résultant de l'importante augmentation de capital en 2014.

⁵⁷ Le 24 juin 2014, Montea a procédé à une augmentation de capital de EUR 52,5 millions par l'émission de 1.945.416 nouvelles actions. Le dividende proposé de EUR 1,97 par action se compose de EUR 1,02 par action pour le premier semestre de l'année (compte tenu avec 6.808.962 actions) et de EUR 0,95 par action pour le second semestre de l'année (compte tenu de 8.754.378 actions).

4.3.8 Autres événements survenus en 2014

➤ 20 mai 2014 – Reconduction d'un administrateur

À l'assemblée générale du 20 mai 2014, Gerard Van Acker a vu son mandat d'administrateur reconduit pour une durée d'un an (jusqu'à l'assemblée générale de 2015). En vertu de l'article 144 de la Loi du 25 avril 2014 portant dispositions diverses, à partir du 7 mai 2014, seules les personnes physiques peuvent être nommées administrateurs d'une sica immobilière (le statut de Montea à cette date). Pour cette raison, Monsieur Gerard Van Acker a été proposé pour être renommé en son nom personnel comme administrateur de la société. Monsieur Gerard Van Acker a cependant remis sa démission d'administrateur à dater du 30 septembre 2014.

➤ 30 septembre 2014 – Dirk De Pauw nouveau président du Conseil d'administration de Montea Management SA

Gerard Van Acker a remis sa démission le 30 septembre 2014. Dirk De Pauw lui a succédé à partir du 1er octobre 2014 au poste de président du Conseil d'administration de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea. Dirk De Pauw⁵⁸ a été nommé par le Conseil d'administration comme nouveau président du Conseil d'administration de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea SCA. Vu son implication étroite en tant qu'actionnaire de référence pour la famille De Pauw et son rôle actif dans l'organisation, la décision de le nommer président n'a pas posé de difficultés aux administrateurs.

4.3.9 Le résultat net courant⁵⁹ s'élève à EUR 15,3 millions (EUR 1,97 par action), en hausse de 13% sur une base récurrente par rapport à la même période de l'année dernière

Le résultat net courant de Montea atteint EUR 15,3 millions (EUR 1,97 par action) pour l'année 2014, contre EUR 13,5 millions pour la même période de l'année dernière (EUR 2,05 par action), soit une augmentation de 13%.

La croissance de EUR 1,8 million est le résultat de :

- la hausse du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier, soit EUR 2,9 millions (+15%) :
 - o le résultat locatif net a augmenté de EUR 3,2 millions (+13%), à cause des recettes annuelles complètes des investissements de l'exercice précédent et des investissements de l'exercice 2014 ;
 - o l'augmentation plus élevée du résultat immobilier par rapport au résultat locatif net (+14%) s'explique surtout par une inoccupation moyenne moins importante en 2014 ;
 - o compte tenu des frais généraux de la société, la marge d'exploitation se situe à 85,1%, en amélioration de 1% par rapport à 2013.
- l'augmentation du résultat financier net négatif de EUR 1 million (+16%) :
 - o la dette financière moyenne⁶⁰ a augmenté de 31% (EUR 55 millions) tandis que le résultat financier net négatif augmentait de 16%. En conséquence, la charge financière moyenne a baissé à 3,8%. Abstraction faite des coûts liés aux instruments de couverture, nous obtenons une charge d'intérêts moyenne de 2,5% ;
 - o À la fin de l'exercice, la charge financière se situe à 3,4%⁶¹. Abstraction faite des coûts liés aux instruments de couverture, nous obtenons une charge d'intérêts moyenne de 2,1%.

⁵⁸ Monsieur Dirk De Pauw exerce son mandat d'administrateur par l'entremise de DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw jusqu'au 19 mai 2015. Ensuite, Monsieur Dirk De Pauw exercera son mandat d'administrateur et de président en qualité de personne physique.

⁵⁹ 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).

⁶⁰ 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, l'emprunt obligataire et les autres dettes financières. 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.

⁶¹ Cela concerne le coût financier à la fin de l'exercice 2014, compte tenu de la charge de la dette financière à la fin de l'exercice et compte tenu des taux d'intérêt du moment.

4.4 Synthèse des résultats financiers

4.4.1 Schéma abrégé du relevé consolidé des résultats avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2014 (en milliers d'euros) ⁶²

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
RESULTAT COURANT			
RESULTAT LOCATIF NET	26.819	23.659	19.927
RESULTAT IMMOBILIER	27.334	24.010	20.508
% par rapport au résultat locatif net	101,9%	101,5%	102,9%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.183	-708	-1.046
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	26.151	23.302	19.462
Frais généraux de la société	-3.339	-3.573	-2.938
Autres revenus et charges d'exploitation	9	163	231
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	22.821	19.892	16.756
% par rapport au résultat locatif net	85,1%	84,1%	84,1%
RESULTAT FINANCIER (hors IAS 39)	-7.226	-6.206	-5.469
RESULTAT NET COURANT AVANT IMPOT (*)	15.595	13.687	11.287
Impôt	-324	-193	-39
RESULTAT NET COURANT	15.271	13.494	11.248
<i>par action</i>	<i>1,97</i>	<i>2,05</i>	<i>2,00</i>
RESULTAT NON COURANT			
Résultat sur vente d'immeubles de placement	176	1.107	362
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.457	-4.130	-6.692
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	1.632	-3.022	-6.330
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-10.796	5.497	-8.023
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-10.796	5.497	-8.023
RESULTAT NET	6.107	15.969	-3.106
<i>par action</i>	<i>0,78</i>	<i>2,42</i>	<i>-0,55</i>

✓ **Le résultat locatif net s'élève à EUR 26,8 millions (+ 13%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de +15%**

Le **résultat locatif net** se monte à EUR 26,8 millions, soit 13% de mieux que pour la même période de 2013 (EUR 23,7 millions). Cette augmentation de EUR 3,1 million s'explique par :

- la hausse de EUR 3,9 millions des revenus locatifs qui s'explique en grande partie par :
 - l'impact sur l'année complète des revenus locatifs des investissements de 2013 : il s'agit principalement de deux sites à Brucargo (loués à Geodis et à St Jude Medical) et de 2 sites à Gand (loués à SAS Automotive et à DSV Solutions);
 - les revenus locatifs des investissements de 2014, en grande partie au 4ème trimestre : deux investissements à Willebroek, Park De Hulst (loué à Dachser et Neovia) et une site supplémentaire à Brucargo (loué à Nippon Express);
 - l'impact sur l'année complète des revenus locatifs du premier investissement de 2013 aux Pays-Bas (Almere, loué à Aware Food Group);
 - les nouveaux investissements de 2014 (Waddinxveen, loué à Delta Wines; Oss, loué à Vos Logistics et Beuningen, loué à Depa Disposables).

⁶² Cette présentation abrégée du compte de résultat consolidé tient compte des 6.808.962 qui donnent entièrement droit à une part du résultat de l'exercice 2014. Le nombre total des actions se monte à 8.754.378 à la fin de l'exercice 2014. La différence s'explique entièrement par l'émission de 1.945.416 nouvelles actions, le 24 juin 2014, dans le cadre de l'augmentation de capital de EUR 52,5 millions. Les nouvelles actions donnent seulement droit à un dividende (pro rata temporis) par action (dans l'hypothèse d'un bénéfice distribuable) à partir de la date d'émission, le 24 juin 2014.

- L'incidence positive de EUR 0,8 million de frais de location, essentiellement liés aux redevances de superficie et de concession.

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille** augmente de EUR 19,9 millions l'an dernier à EUR 22,8 millions au 31/12/2014. Cette hausse de EUR 2,9 millions (ou 15%) du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier s'explique par :

- l'augmentation du résultat locatif net de EUR 3,1 millions (voir plus haut) ;
- la moindre augmentation du résultat immobilier en plus de l'augmentation du résultat locatif net (incidence de EUR 0,2 million), principalement en raison d'une influence positive due à la non-refacturation limitée de certains frais (taux d'occupation moyen plus élevé), 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 0,5 million, largement due (i) à la différence entre les revenus non récurrents de cette année et de l'année dernière, (ii) à des frais de conseil en hausse et (iii) au renforcement de l'équipe opérationnelle en Belgique et en France.

La **marge d'exploitation (ou marge opérationnelle)**⁶³ atteint 85,1% pour toute l'année 2014, 1% plus haut que l'année dernière.

Les investissements réalisés en 2014 doivent permettre à Montea d'atteindre en 2015 également son objectif de marge d'exploitation de >85%.

- **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture financière) s'élève à EUR -7,2 millions, en progression de 16% par rapport à la même période de l'année dernière. Il est fortement influencé par une dette financière moyenne plus importante.**

Le **résultat financier** (hors valorisation des instruments de couverture financière) au 31/12/2014 s'élève à EUR -7,2 millions, soit une augmentation de 16% par rapport à la même période de l'année dernière (EUR -1,0 million). La charge moyenne de la dette augmente de EUR 55 millions (+31%). Face à cela, on note une légère baisse (0,17%) du coût financier moyen à 3,8%⁶⁴ pour l'exercice 2014. Faisant abstraction des frais liés aux instruments de couverture, nous obtenons une charge d'intérêts moyenne de 2,5%.

La légère baisse du coût financier (0,17%) résulte de la diminution du pourcentage de couverture de la dette bancaire. La baisse du pourcentage de couverture 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 3,355%.

- ☞ Le 31/12/2014, la dette bancaire totale de Montea (lignes de crédit bilatérales) atteint EUR 165 millions auprès de 5 banques belges. Montea a opté pour une politique de bon père de famille : la dette bancaire est couverte à 55%⁶⁵ par des contrats de couverture du taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap).

⁶³ Le résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

⁶⁴ Ce coût financier est la moyenne de l'année complète, y compris les autres dettes financières 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 2014, compte non tenu de la valorisation des instruments de couverture financière.

⁶⁵ Compte tenu des deux obligations en circulation (à taux fixe) et des autres dettes financières, le taux de couverture s'élève à 67%

- **Le résultat sur le portefeuille immobilier atteint EUR 1,6 million**

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** atteint EUR 1,6 million au 31/12/2014. Ce résultat positif est dû à :

- a. une plus-value positive de EUR 0,2 million réalisée sur la vente du site de Puurs;
- b. une variation positive nette de la juste valeur du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR 1,4 million, due aux investissements sur les sites existants et à l'ajustement de la juste valeur par l'expert immobilier.

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 négatif sur les instruments de couverture atteint EUR -10,8 millions suite à la baisse des taux d'intérêt à long terme durant l'année.**

Le **résultat sur les instruments de couverture d'intérêt** se monte à EUR -10,8 millions au 31/12/2014. Ce résultat négatif est imputable à la baisse des taux d'intérêt à long terme durant l'année 2014.

➤ **Le résultat net se situe à EUR 6,1 millions, une baisse de EUR 9,9 millions sur l'année dernière ; il est largement déterminé par la variation négative de la valorisation des instruments de couverture**

Le **résultat net** au 31/12/2014 s'élève à EUR 6,1 millions (EUR 0,78 par action), à comparer aux EUR 16,0 millions de la même période de 2013. La variation de ce résultat net (EUR -9,9 millions) est fortement influencée par la variation négative de la valeur des instruments de couverture (EUR -10,8 millions) et dans une moindre mesure par l'évolution positive de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR 1,6 million). Ces dernières variations ne constituent cependant pas des décaissements et sont sans aucune incidence sur le résultat net courant.

➤ **Résultat net courant de EUR 1,97 par action**

Le **résultat net courant** au 31/12/2014 se monte à EUR 15,3 millions, en hausse de 13% par rapport à la même période de l'an dernier.

Sur base du résultat distribuable, Montea va proposer un dividende de EUR 1,97⁶⁶ par action à l'assemblée générale. Ceci implique de maintenir un dividende brut par action par rapport à 2013, malgré la dilution résultant de l'importante augmentation de capital en 2014.

⁶⁶ Le dividende proposé de EUR 1,97 par action se compose de EUR 1,02 par action pour le premier semestre de l'année (compte tenu de 6.808.962 actions) et de EUR 0,95 par action pour le second semestre de l'année (compte tenu de 8.754.378 actions).

4.4.2 Schéma abrégé du bilan consolidé au 31 décembre 2014

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/12/2014 Conso	31/12/2013 Conso	31/12/2012 Conso
ACTIFS NON COURANTS	421.821.417	320.347.115	290.229.600
ACTIFS COURANTS	32.046.053	19.450.170	17.268.629
TOTAL DE L'ACTIF	453.867.470	339.797.286	307.498.229
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	183.438.085	138.966.518	123.763.016
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	183.338.176	138.868.511	123.663.108
Intérêts minoritaires	99.909	98.007	99.908
PASSIFS	270.429.385	200.830.768	183.735.212
Passifs non courants	202.019.311	158.798.489	141.897.714
Passifs courants	68.410.074	42.032.279	41.837.498
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	453.867.470	339.797.286	307.498.229

- Au 31/12/2014, le **total de l'actif** (EUR 453,9 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (91,9% du total) et de panneaux solaires (1,7% du total). Le reste de l'actif (6,4% du total) représente les immobilisations incorporelles, les autres immobilisations corporelles et financières ainsi que les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 183,4 millions) et une dette totale de EUR 270,4 millions.

Le total des engagements de EUR 270,4 millions se compose de :

- lignes de crédit utilisées pour la somme de EUR 165 millions (61,0%) ;
- l'émission de deux emprunts obligataires (répartis sur 2013 et 2014), chaque d'une valeur de EUR 30 millions (22,2%) avec échéance en 2020 et 2021 ;
- autres dettes financières encore à rembourser pour la somme de EUR 3,2 millions (1,2%) ;
- valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de EUR 24,7 millions (9,1%) ;
- un montant total de EUR 17,7 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation. Les comptes de régularisation (EUR 9,3 millions) constituent le poste principal, notamment avec les loyers de 2015 facturés par anticipation.

☞ Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de cinq organismes financiers belges, pour un total de EUR 179 millions, dont EUR 165 millions utilisés (92%).

Durant l'année 2014, Montea a lancé un emprunt obligataire de EUR 30 millions, en partie destiné à refinancer les lignes de crédit existantes venant à échéance.

En 2015 et 2016, les lignes de crédit arriveront à échéance à hauteur de EUR 49 millions et EUR 27 millions respectivement.

- Le **taux d'endettement**⁶⁷ de Montea se situe à 52,1%. La variation de l'endettement par rapport au 31/12/2013 (52,8%) s'explique par le financement bancaire de trois nouveaux sites belges et deux redéveloppements, ainsi que trois nouveaux sites aux Pays-Bas, entièrement compensé par l'augmentation de capital en juin 2014 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%.

⁶⁷ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

- La **valeur de l'actif net** au 31/12/2014 représente EUR 20,94⁶⁸ 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 23,76 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 ».

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 31/12/2014, la structure financière de Montea se caractérise principalement comme suit :

- une dette financière totale de EUR 229 millions, composée de EUR 165 millions en lignes de crédit bilatérales, de EUR 3,2 millions en autres dettes financières, de EUR 60 millions en emprunts obligataires émis et EUR 1 million en garanties locatives versées ;
- un endettement de 52,1%⁶⁹ ;
- une durée moyenne pondérée de 3,45 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 3,8% pour 2014 sur le total de la dette financière (marge et frais de couverture compris)⁷⁰. Abstraction faite des coûts liés aux instruments de couverture, nous obtenons une charge d'intérêts moyenne de 2,5% ;
- un ratio de couverture des intérêts⁷¹ de 3,08 (par rapport à 3,21 en 2013 et 3,06 en 2012).

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 (hors garanties bancaires) de Montea s'élève à EUR 228 millions (EUR 177,4 millions à long terme et EUR 50,8 millions à court terme) et comprend :

⁶⁸ Le calcul de la valeur de l'actif net par action tient compte du nombre total de 8.754.378 actions à la fin de l'année (y compris les 1.945.416 actions émises à la suite de l'augmentation de capital du 24 Juin 2014 - voir rubrique 4.3. 5).

⁶⁹ L'endettement est calculé conformément à l'article 24 de l'AR du 13 juillet 2014 sur les sociétés immobilières réglementées ; il ne peut dépasser 65%.

⁷⁰ Le coût du financement est un runrate annuel, basé sur le total consommé des lignes de crédit au 31/12/2014, les instruments de couverture souscrits au 31/12/2014 et le taux d'intérêt à court terme (Euribor 3 mois) au 31/12/2014.

⁷¹ Le ratio de couverture d'intérêt et la somme du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille et des produits financiers, divisée par les charges d'intérêts nettes.

- un montant total de lignes de crédit prélevées de EUR 165 millions. Montea dispose au 31/12/2014 d'un montant total de lignes de crédit bilatérales confirmées de EUR 179 millions auprès de cinq institutions financières belges, dont 92% prélevés. Au 31/12/2014, la durée moyenne pondérée de ces lignes de crédit s'élevait encore à 2,6 années.

En 2015, un montant total de EUR 49 millions sera refinancé. En 2016, ce montant s'élève à EUR 26,7 millions.

- un montant total des autres dettes financières de EUR 3,2 millions. Ce montant total correspond au paiement des dettes financières pour les 2 sites suivants :
 - Milmort – Liège : EUR 1,8 million
 - Orléans – Saint-Cyr-en-Val : EUR 1,4 million
- un montant total de EUR 60 millions concernant les emprunts obligataires en cours. Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Montea a procédé en 2014 à l'émission d'un second emprunt obligataire d'une valeur nominale de EUR 30 millions. Cet emprunt obligataire d'une durée de sept ans arrive à échéance le 28/5/2021. Le coupon brut se monte à 3,355%.
- les garanties payées pour un montant total de EUR 1 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 bancaire. Le 31/12/2014, 55% des lignes de crédit prélevées étaient couvertes avec des instruments de couverture du type « IRS ». Montea s'efforce de couvrir pour une période de 3 à 10 ans au moins 50% de sa dette bancaire et 70% du total de la dette ouverte.

Au 31/12/2014, la société détient pour EUR 145 millions de contrats de couverture du type « IRS », dont EUR 90 millions sont utilisés. La différence concerne des contrats Forward IRS qui entrent en vigueur en 2015 et 2016 pour la somme nominale de EUR 55 millions.

Le commentaire 17 comprend un relevé des instruments de couverture.

4.5.4 Plan financier (Art. 24 de l'AR du 13/07/2014)

4.5.4.1 Généralités

Si l'endettement consolidé de la SIR publique et de ses filiales dépasse 50% des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture financière autorisés, la SIR publique dresse un plan financier avec calendrier 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 mode d'établissement du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques. Il confirme que les chiffres du plan correspondent à la comptabilité de la SIR 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 SIR publique.

4.5.4.2 Bilan consolidé abrégé au 31/12/2014

Sur la base des chiffres au 31/12/2014, l'endettement consolidé de la SIR se situe à 52,1%. Pour plus d'informations sur la forme abrégée du bilan consolidé au 31/12/2014, nous renvoyons au point 4.4.2 de ce rapport annuel.

4.5.4.3 Évolution du taux d'endettement de la société immobilière réglementée

Historiquement, depuis 2008, l'endettement de Montea a dépassé les 50% pour atteindre son plus haut pourcentage au milieu de 2010 (57,6%). 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 55,3% 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 (à qui appartient le bien loué à DSV Solutions) et l'achat des parts d'Acer Parc SA (à qui appartient 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 52,8% au 31/12/2013.

Dans le courant de 2014, l'endettement est remonté sous l'action des investissements. En prévision d'un pipeline d'investissements bien rempli, en particulier au quatrième trimestre, la société a effectué une augmentation de capital en juin 2014. L'opération a permis de réduire sensiblement l'endettement. Après l'épisode de croissance du quatrième trimestre, avec ses divers achats et investissements, l'endettement se situe à 52,1% au 31/12/2014.

L'endettement n'a jamais pris des proportions alarmantes, 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 52,1%. Sur la base de l'endettement actuel, le potentiel d'investissement atteindrait près de EUR 166 millions⁷², entièrement financé par la dette (en hausse de près de 40%) 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 90 millions.

Les calculs ci-dessus ne tiennent entre autre 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 90 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 22% de la valeur du portefeuille existant.

Depuis sa création, Montea a connu une variation négative totale de EUR 34,5 millions dans la valeur de son portefeuille immobilier, variation surtout due à la récente crise financière de fin 2008 et 2009.

⁷² Ce calcul ne tient pas compte des variations de la juste valeur des immeubles de placement, ni des éventuelles variations des comptes de régularisation, des provisions pour risques et impôts différés au passif ni des futurs résultats nets courants éventuels.

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 52,1% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du portefeuille.

4.5.4.5 Evolution prévue de l'endettement en 2015

Le tableau ci-dessous reflète l'évolution de l'endettement jusqu'au 31/12/2015.

en euro	31/12/2014	30/06/2015	31/12/2015
Immeubles de placement	414.005.197	474.005.197	474.005.197
Autres actifs	35.612.143	35.612.143	35.612.143
Cash	4.250.130	1.562.836	9.833.167
TOTAL DES ACTIFS	453.867.470	511.180.175	519.450.506
Capitaux propres	183.438.085	201.750.790	210.021.121
Passifs courants	270.429.385	309.429.385	309.429.385
Passifs non courants	202.019.311	241.019.311	241.019.311
Provisions	-	-	-
Autres passifs financiers non courants	24.626.567	24.626.567	24.626.567
Impôts différés - passifs	-	-	-
Autres passifs non courants	177.392.744	216.392.744	216.392.744
Passifs courants	68.410.074	68.410.074	68.410.074
Provisions	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-
Comptes de régularisation	9.330.307	9.330.307	9.330.307
Autres passifs courants	59.079.766	59.079.766	59.079.766
TOTAL DU PASSIF	453.867.470	511.180.175	519.450.506
Taux d'endettement	52,10%	53,89%	53,03%

Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un taux d'endettement de 52,10% au 31/12/2014 ;
- Pour le taux d'endettement de 53,89% au 30/06/2015 :
 - o la réalisation du programme d'investissements en cours sur les sites existants, entièrement financés par la dette ;
 - o la réalisation du pipeline d'investissements (EUR 60m de projets externes) ;
 - o une augmentation de capital de EUR 21m pour continuer à soutenir la croissance ;
 - o les prévisions de bénéfice pour le premier semestre de 2015, compte tenu des éventuelles inoccupations et des revenus supplémentaires du programme d'investissements ;
 - o distribution d'un dividende de EUR 1,97 par action sous la forme d'un dividende en actions, dont 50% payés en cash.
- Pour le taux d'endettement de 53,03% au 31/12/2015 :
 - o la réalisation du programme d'investissements en cours sur les sites existants, entièrement financés par la dette ;
 - o les prévisions de bénéfice pour le deuxième semestre de 2015, 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 52,1% se justifie parfaitement compte tenu de la nature des investissements de Montea : des biens logistiques et semi-industriels d'un rendement moyen voisin de 7,5%. Si les événements devaient imposer une réorientation de la stratégie, Montea y procéderait sans retard ; les actionnaires en seraient informés.

4.6 Conclusion pour l'exercice 2014

Sur le plan financier, l'exercice 2014 de Montea se caractérise surtout par des résultats d'exploitation généralement bons :

- le résultat net courant dépasse de 13% la même période de l'année dernière ;
- le résultat net courant par action se monte à EUR 1,97 par action contre EUR 2,05 par action pour la même période de l'année dernière ;
- une marge d'exploitation de 85,1% ;

4.7 Affectation du résultat

Sur la base des résultats au 31 décembre 2014, le Conseil d'administration de Montea Management SA propose à l'Assemblée générale des actionnaires du 19 mai 2015 de verser un dividende brut de EUR 1,97 par action. Ce qui correspond à un dividende net de EUR 1,4775 par action.

4.8 Événements importants après la date du bilan

➤ 12 février 2015 – Développement d'un nouveau hub de ca. 36.500 m² pour DHL à Brucargo – Brussels Airport (BE)

DHL consolide ses activités aéroportuaires à Brussels Airport en signant un accord de coopération pour la construction d'un nouveau hub à Brucargo. MG Real Estate (qui fait partie du groupe De Paepe) sera chargé de ce développement unique comprenant la réalisation sur mesure (build-to-suit) d'un espace de stockage de ± 31.500 m² et ± 5.000 m² de bureaux. Le bâtiment sera situé à l'entrée de Brucargo, la plateforme logistique de Brussels Airport pour la manutention du cargo. Montea acquerra le bâtiment à sa réception, aux conditions suspensives habituelles.

DHL louera ce bâtiment hautement stratégique pour une durée fixe de 15 ans. Les travaux débiteront bientôt et selon les estimations, le nouveau projet build-to-suit devrait être opérationnel pour le 4ème trimestre 2016.



Montea «Space for Growth» - site Brucargo – DHL (BE)

Pour ce projet, Montea a de nouveau conclu une convention de superficie de longue durée avec Brussels Airport. Après déduction du droit de superficie, le bâtiment générera un loyer de quelque 2,3 millions d'euros et sera acheté par Montea sur base d'un rendement de départ de 7,70%.

➤ **3 avril 2015 - Développement d'un projet build-to-suit d'environ 9.000 m² pour CdS sur le site d'Unilever à Forest (BE)**

Dans le cadre du plan de réhabilitation du site de Forest, un centre de distribution sur mesure a déjà été développé pour Metro⁷³. Par la suite Montea lance à présent pour CdS un projet durable build-to-suit d'une superficie totale d'environ 9.000 m². Ce nouveau centre de distribution sera opérationnel en principe au premier trimestre 2016.



Montea «Space for Growth» - Site Forest - CdS (BE)

⁷³ Pour plus d'info, voir communiqué de presse du 07/02/2014 ou www.montea.com.

Montea a conclu un accord avec CdS pour un bail à une durée fixe de 15 ans. CdS est spécialisé dans la location de matériel de réception et de catering (www.cdsonline.be). La transaction a été menée en collaboration avec Allten.

Montea réalise ce projet avec un rendement initial net de $\pm 7,3\%$.

➤ **3 avril 2015 - Lancement d'un projet build-to-suit d'environ 13.000 m² pour Movianto à Erembodegem (BE) – achat d'un terrain de 46.000 m²**

En juin 2014, le prestataire de services logistiques Movianto avait choisi Montea comme partenaire pour le développement et le financement d'un centre de distribution complémentaire à Alost⁷⁴. Entretemps, le permis de construire a été obtenu pour ce projet ; Montea a acheté un terrain de 46.000 m² dans le zoning industriel Sud IV à Erembodegem et le chantier a démarré récemment.

Le centre de distribution logistique sera un complexe de pointe d'environ +/- 13.000 m² comprenant deux zones GDP cross-dock (+2+8°C et +15°C+25°C) et des bureaux ; il sera opérationnel fin 2015.



Montea «Space for Growth» - Site Sud IV Erembodegem - Movianto (BE)

➤ **3 avril 2015 - Acquisition d'un complexe logistique d'environ 10.000 m² à St. Priest-Lyon (FR), loué à Cofriset**

Montea a acquis un complexe logistique situé à un endroit stratégique, à 10 km de l'aéroport de St.-Exupéry à St. Priest, près de Lyon. Le complexe compte 9.400 m² d'espace de stockage, environ 600 m² d'espace de bureau et 12 quais de chargement. Le site offre en outre un potentiel d'expansion de quelque 4.500 m².

Le complexe est loué à Cofriset pour une durée résiduelle de 2,7 ans. Montea étudie actuellement la prorogation du bail avec Cofriset. Cofriset est une filiale du groupe Beijers, spécialisé dans la distribution de système de climatisation et de refroidissement.

⁷⁴ Pour plus d'info, voir communiqué de presse du 26/06/2014 ou www.montea.com.



Montea «Space for Growth» - Site St. Priest - Cofriset (FR)

Cette transaction représente une valeur d'investissement totale de € 6,55 millions. Elle générera un loyer supplémentaire de € 596K par an, soit un rendement de départ de +/-9,1%.

Par cette opération, Montea consolide sa position à Saint-Priest, où elle est déjà propriétaire d'un site de stockage de 13.800 m², loué à Brosette (groupe Saint-Gobain).

➤ 3 avril 2015 - Vente d'un site à Meer (BE) à Smart Packaging Solutions NV (VPK)



Montea a vendu le site de Meer, Europalaan au locataire actuel, Smart Packaging Solutions. Ce site couvre un espace de stockage de 9.250 m² et 460 m² de bureaux. La valeur de l'opération est de € 3,78 million et conforme à la juste valeur.

4.9 Perspectives pour l'exercice 2015

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.

Nous voyons en Belgique, en France et aux Pays-Bas un marché en croissance pour l'immobilier logistique, qui exerce une pression à la baisse sur les rendements initiaux. De ce fait, Montea est contrainte d'être impliqué dès le début du projet.

En 2015, 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 2015, 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), d'Office Depot à Saint-Martin-de-Crau (2013), Delta Wines à Waddinxveen (2014) et Depa Disposables à Beuningen (2014).
- 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) à Heppignies et pour Metro à Forest (2014). Dans le cadre de partenariats, des bâtiments ont été développés sur mesure pour DHL Global Forwarding et St Jude Medical à Brucargo (2012-2013), pour Dachser et Neovia Logistics Belgium au MG Park De Hulst à Willebroek, pour Nippon Express Belgium à Brucargo à Zaventem (2014) et pour Vos Logistics à Oss (2014).
- Collaboration avec d'autres acteurs de l'immobilier tels que les promoteurs, propriétaires de terrains et autres industriels : 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. Un accord de collaboration a été signé dans ce sens avec le Groupe 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 deux opportunités importantes :

- Développement du portefeuille de terrains : Montea s'efforcera activement de commercialiser les terrains encore disponibles en portefeuille. Montea possède encore un potentiel de développement de 149.944m².
- Amélioration de la qualité du portefeuille : Montea assure en permanence un monitoring complet de son portefeuille. Le but est d'appréhender clairement les augmentations de valeur qui peuvent résulter d'une adaptation/amélioration active des produits aux attentes et aux exigences du marché, sans perdre de vue l'aspect durabilité.

- **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 31/12/2014, le taux d'occupation se situe à 96,6%.

En 2015, une surface totale de 57.204 m² fera l'objet de prolongations ou de nouveaux contrats locatifs (8,3% de la surface totale). Cambrai (loué à Les Hebihens) a déjà été prolongé pour 6 ans (1,6% de la surface totale).

Pour les inoccupations actuelles et les biens potentiellement libérés en 2015, Montea est convaincue de pouvoir renouveler ces contrats de bail ou de pouvoir trouver de nouveaux locataires, vu la situation favorable des sites et leur bon état.

Le but est de maintenir un taux d'occupation d'au moins 95%.

D'après les prévisions, le site de Meer sera vendu au premier semestre 2015. Les détails seront publiés lorsque toutes les conditions suspensives seront remplies.

- Ambition de porter la valeur du portefeuille au-delà de EUR 500 millions en 2015.

Compte tenu de la croissance attendue du pipeline d'investissements, Montea ambitionne de porter la valeur de son portefeuille immobilier au-delà de EUR 500 millions.

- Capacité d'investissement de EUR 90 millions pour 60% d'endettement

Compte tenu d'un taux d'endettement de 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de EUR 90 millions. Avec les investissements déjà annoncés 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 2014 un résultat net courant de EUR 15,3 millions (EUR 1,97 par action). Sur la base de ce résultat, compte tenu de l'impact sur une base annuelle des investissements réalisés en 2014, des projets sur mesure réalisés et d'une estimation de la remise en location des inoccupations, Montea prévoit d'augmenter le résultat net courant de 20%-25%.

4.10 Déclaration de Gouvernance d'entreprise

4.10.1 Législation applicable et 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 2014.

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 législation applicable comprend non seulement le Code des Sociétés, mais aussi la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées (la **loi SIR**) et l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (**AR SIR**).

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, c'est en effet le Conseil d'administration de Montea Management SA qui décide collégialement des valeurs et de la stratégie de Montea, de sa disposition à prendre des risques ainsi que des principales lignes politiques.

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 à l'administrateur délégué, nommé le 30/09/2010 pour six ans afin de lui permettre d'implémenter une stratégie à long terme.

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 nomination distinct. Les tâches du comité de nomination sont assumées par le comité de rémunération, 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 en matière de gestion et d'application des règles de gouvernance d'entreprise.

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 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 risques⁷⁵ 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 SIR de premier plan cotée en bourse, opérant 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.
- 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 de vérifier 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 des tiers, Primexis et Vistra, qui donnent uniquement un support matériel à Montea (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 et responsabilités lui sont attribuées.
- Mesures visant à garantir les compétences suffisantes :
La Société s'assure d'une part de disposer des compétences suffisantes :
 - o 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 connaissance du marché logistique ;
 - o du management exécutif et du personnel : le pourvoi des différentes fonctions est garanti par :
 - ↳ un processus de recrutement sur la base de 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

La personne chargée de la gestion des risques de la société établit une liste de tous les risques, qui sont évalués par le comité d'audit 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 :

⁷⁵ Pour la description de ces risques, nous renvoyons au chapitre I : Facteurs de risques.

- 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 :
 - o la signature des contrats d'achat, de vente et des baux par le représentant permanent du Gérant et au moins un administrateur du Gérant ;
 - o approbation des factures entrantes par au moins deux personnes (responsable et manager de chaque département) ; Toutes les factures sont également soumises à l'accord du CEO.
 - o approbation des paiements sortants par au moins deux personnes (2 dirigeants effectifs et/ou le CFO et un dirigeant effectif).
- procédures de contrôle des activités financières :
 - o la Société est assistée, si nécessaire, par un conseiller externe concernant la consolidation et les pratiques comptables ;
 - o une vue d'ensemble des écarts des chiffres réels est faite systématiquement par rapport au budget et aux chiffres réels de l'année précédente ;
 - o des contrôles ad hoc sont réalisés selon l'importance relative.
- procédures de contrôle concernant les principaux risques financiers comme :
 - o la consultation des bases de données externes concernant la solvabilité des clients ;
 - o 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 rétroplanning 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.
- l'audit interne : un programme d'audit interne sera adopté au sein du comité d'audit. La fonction d'audit interne est contracté pour une période de trois ans au service externe BDO Réviseurs d'Entreprises Burg. Ven. SCRL, représentée par M. Koen Claessens. La responsabilité ultime de l'audit interne incombe au gestionnaire principal PSN Management SPRL, représentée par son représentant permanent Peter Snoeck.

4.10.3 Conseil d'administration et comités

4.10.3.1 Généralités

Montea revêt la forme juridique d'une société en commandite par actions. Le 26 septembre 2006, la FSMA a agréé Montea comme sicaif immobilière publique de droit belge. La reconnaissance est entrée en vigueur le 1er octobre 2006. Le 22 septembre 2014, la FSMA a agréé Montea comme société immobilière réglementée publique de droit belge. La reconnaissance est entrée en vigueur le 30 septembre 2014, date à laquelle l'assemblée générale extraordinaire de Montea a approuvé le nouveau statut.

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 est telle que Montea peut être gérée de manière conforme à l'article 4 de la loi SIR et compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés, conformément à la Loi du 12 mai 2014 et à l'AR du 13 juillet 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

La structure de la Société en commandite par actions est parfaitement transparente. Cela signifie que toutes les règles de la Loi du 12 mai 2014 et de l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées 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.

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

- o les organes de gestion, à deux niveaux :
 - le Gérant, 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 ;
- o les instances de contrôle :
 - internes : surveillance de la gestion journalière par les dirigeants effectifs, surveillance par le compliance officer, de la personne chargée du contrôle des risques de la société et la personne chargée de l'audit interne ;
 - externes : le commissaire et la FSMA.

Les personnes qui participent à la direction, ainsi que le gérant statutaire, ont leur adresse professionnelle au siège social de Montea (uniquement pour les 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 détenue par Jo De Wolf, l'assemblée générale du gérant est composée des cinq enfants de feu Monsieur Pierre De Pauw, détenant chacun 20 % des actions.

Les membres du Conseil d'administration sont tous des personnes physiques. Cependant, en ce qui concerne les personnes morales nommées administrateurs avant le 7 mai 2014, la mesure transitoire de l'article 109 de la loi SIR est appliquée. Ces personnes morales ont accompli entièrement leur mandat, qui prenait fin le 7 mai 2014.

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.

La proposition de nomination, de renomination, de non-renomination ou de démission des administrateurs est préalablement soumise à l'approbation de et/ou communiquée à la FSMA en application de l'article 14, §4, paragraphe 4 de la loi SIR.

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.

En vertu de l'article 13 de la Loi SIR, au moins trois administrateurs doivent être indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés. Au stade actuel, les administrateurs suivants répondent aux critères d'indépendance de l'article 526ter du Code des Sociétés :

- 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.

(iii) Composition

Le Conseil d'administration compte neuf membres⁷⁶. Suite à la démission de Van Acker Gerard SPRL (dont le représentant permanent est Monsieur Gerard Van Acker), à compter du 30 septembre 2014, voici la composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2014 :

⁷⁶ Le bon fonctionnement et l'efficacité du conseil d'administration ne sont pas entravés par sa composition relativement importante. Le mandat de Monsieur Gerard Van Acker ayant pris fin le 30 septembre 2014, le Conseil d'administration se compose de neuf membres depuis le 1er octobre 2014.

Nom	Qualité/Fonction	Début premier mandat	Fin mandat
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Administrateur exécutif, président du comité d'investissement et responsable pour le business development en France et depuis 1/10/2014 président du Conseil d'administration	01/10/2006	19/05/2014
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Administrateur délégué, Chief Executive Officer (CEO)	30/09/2010	17/05/2016
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Administrateur exécutif	01/10/2006	19/05/2015
André Bosmans Mgt SPRL, représentée par André Bosmans	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	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.

L'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2014 a accepté la démission de Monsieur Gerard Van Acker en tant qu'administrateur de Montea Management SA. Le 5 septembre 2014, le Conseil d'administration a désigné DDP Management SPRL, dont le représentant permanent est Monsieur Dirk De Pauw, comme président du Conseil d'administration de Montea Management SA à compter du 1er octobre 2014⁷⁷.

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.

(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).

⁷⁷ Monsieur Dirk De Pauw exerce son mandat d'administrateur via DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw jusqu'au 19 mai 2015. Ensuite, Monsieur Dirk De Pauw exercera son mandat d'administrateur et de président en qualité de personne physique.

DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw**Représentant de la famille De Pauw****Président du conseil d'administration et du comité d'investissement****Début de mandat : 1/10/2006 - Fin de mandat : 15/05/2012 – Prolongé jusqu'en 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 Président du conseil d'administration du gérant de Montea et Président du Comité d'investissement de la société. Il représente la famille Pierre De Pauw dans le Conseil d'administration.

Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf**Administrateur délégué et CEO****Début de mandat : 30/09/2010 - Fin de mandat : mai 2016⁷⁸**

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 immobilière de The Brussels Airport Company, où il était notamment responsable de la stratégie de redéveloppement et l'extension de la zone logistique Brucargo sur l'aéroport de Bruxelles.
- b. Les mandats en cours :
Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, est désignée comme dirigeant effectif de Montea SCA conformément à l'article 14 de la loi SIR. À partir de mai 2011 il est administrateur de BVS-UPSI (Union professionnelle du secteur immobilier).

PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck**Représentant de la famille De Pauw - Administrateur exécutif****Début de mandat : 1/10/2006 - Fin de mandat : 15/05/2012 – Prolongé jusqu'en 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 représente la famille Pierre De Pauw au Conseil d'administration.
PSN Management SPRL, représentée par Monsieur Peter Snoeck, a été désignée comme dirigeant effectif de Montea SCA, conformément à l'article 14 de la Loi SIR.

⁷⁸ Dans les précédents rapports annuels, la date de la fin du mandat de Jo De Wolf SPRL était erronée.

André Bosmans Management SPRL, représentée par André Bosmans
Administrateur⁷⁹

Début de mandat : 1/10/2006 - Fin de mandat : 15/05/2012 – Prolongé jusqu'en 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. Voici les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années :
- Picardie Invest SA : administrateur jusqu'en 2009
 - H4 Invest SA : administrateur jusqu'en 2009
 - PPF Brittany GP Sàrl : gérant jusqu'en 2010
 - Cardev SA : administrateur jusqu'en 2014
 - City Mall Development SA : administrateur jusqu'en 2014
 - City Mall Invest SA : administrateur jusqu'en 2014
 - Comulex SA : administrateur jusqu'en 2014
 - Dolce La Hulpe SA : administrateur jusqu'en 2014
 - Immo Property Services (IPS) : administrateur jusqu'en 2014
 - Lex 84 SA : administrateur jusqu'en 2014
 - Luso Invest SA : administrateur jusqu'en 2014
 - S.D.E.C. SA : administrateur jusqu'en 2014
- b. Les mandats en cours :
- Jusqu'au 30 juin 2014, il était secrétaire général de Banimmo et membre du comité de direction de Banimmo.
- Via sa société de management, il est administrateur de Banimmo SA (depuis 2011) et SA Conferinvest (depuis 2007). Il est aussi en nom personnel administrateur de la société anonyme Grondbank The Loop et de Schoonmeers-Bugten SA, et gérant de la SCRL P.D.S.M. Enfin, il est administrateur indépendant de la SA VEDIS en nom personnel et de la SA International Commerce and Trading via sa société de management.
- Il siège au comité de direction de Belgian Land SA et est administrateur des filiales de Belgian Land.
- Il est membre du comité d'investissement « Vastgoed » de PMV.

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 2013. 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, 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.

⁷⁹ Cet administrateur était le représentant de Banimmo, un actionnaire de référence de la Société jusqu'au 15 novembre 2014.

- 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 Ierland, Quest for Growth, Capricorn Health-tech Fund, Auxipar, Promotion Leopold.
- b. Les mandats en cours :
Belfius Banque, Belfius Insurance, VDK Spaarbank, 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 arrivés à échéance au cours des cinq dernières années :
Euro Brokers SA (transport et distribution) et Logit Systems
- b. Les mandats actuels:
Inno.com SCRL (I.T. consultancy) et Logit One SA.

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

Ciska Servais SPRL, représentée par Madame Ciska Servais
Administrateur indépendant
Début du mandat : 21/05/2013 - Fin du mandat : mai 2016

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

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des 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, représentée par Madame Sophie Maes
Administrateur indépendant
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, 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, ACS Technics SA, Building Hotel Maes SA
- b. Les mandats de la société Insumat arrivés à échéance ces cinq dernières années : Aedifica
- c. Les mandats en nom propre en cours :
Administrateur Investissement Leopold SA, Profin SPRL, Algemene Bouw Maes SA, MAPP SCI, Imco SCI, VOKA Vlaams Economisch Verbond ASBL, Insumat SA, BVS-UPSI (président Flandre), BNP Paribas Fortis Bank (Comité de gestion), Vlaams Overleg voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting ASBL, Aedifica, Voka – Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen

d. Les mandats en cours de la société Insumat :

Administrateur de Alides Projects SA, Orelia 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, Ghent Industrial Investment SA, Aalterpaint SA, ACS Technics SA, Building Hotel Maes SA

La Société confirme que les administrateurs non exécutifs précités (voir 4.10.3.2) 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.

Aucun membre du Conseil d'administration ni de ses comités n'a subi de condamnation pour des délits de fraude au cours des cinq dernières années.

Insumat SA est un des administrateurs de la SA Gindac et est représentée par Mme Sophie Maes. SA Gindac était à partir du 26 Juin 2013 un des administrateurs de la SA Afinco - dans laquelle elle détenait une participation - et a donc été représentée par Mme Sophie Maes à partir de la même date. Après une procédure de réorganisation judiciaire par un transfert sous contrôle judiciaire SA Afinco était déclarée en faillite le 29 Janvier 2015.

Il n'existe pas d'informations connues concernant des accusations formulées et/ou des sanctions infligées par les autorités de surveillance à l'encontre d'un membre du Conseil d'administration ou de ses comités au cours de ces cinq dernières années à la suite de quoi le membre en question devrait être déclaré incapable d'agir comme membre de l'organe de direction.

B. Tâches du Conseil d'administration

Montea Management SA agit, lors de l'exercice de ses tâches en qualité de Gérant, dans l'intérêt exclusif 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 au gérant (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 2014, le Conseil d'administration s'est réuni cinq fois. Entre-temps, selon les besoins et dans l'intérêt de la société, le Conseil d'administration a tenu des conférences téléphoniques sur des sujets particuliers. Van Acker Gerard SPRL ayant démissionné le 30 septembre 2014, elle n'a plus siégé au Conseil d'administration à partir du 1er octobre 2014. La présence des administrateurs aux réunions du conseil est récapitulée dans le tableau ci-dessous ⁸⁰:

⁸⁰ Le mandat de Monsieur Gerard Van Acker a pris fin le 30 septembre 2014. Le 1er octobre 2014, DDP Management, représentée par Monsieur Dirk De Pauw, a été nommée président du conseil d'administration. De ce fait, depuis le 1er octobre 2014, le Conseil d'administration compte neuf membres.

Nom	Fonction	Administrateur, représentant de	Début du mandat	Date de fin du mandat	Liste de présence en 2014
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	Famille De Pauw	Octobre 2006	Mai 2014	5/5
Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker	Président	Administrateur indépendant	Octobre 2006	Septembre 2014	4/4
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	CEO Montea Comm.VA	Administrateur délégué	Septembre 2010	Mai 2016	5/5
André Bosmans Management SPRL, représentée par A. Bosmans	Administrateur non-exécutif	Administrateur non-indépendant	Octobre 2006	Mai 2012	5/5
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Administrateur exécutif	Famille De Pauw	Octobre 2006	Mai 2012	5/5
Jean-Marc Mayeur	Administrateur	Federale Assurance	Mai 2012	Mai 2015	5/5
Dirk Vanderschrick	Administrateur	Belfius Insurance Belgium	Mai 2012	Mai 2015	3/5
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Mai 2013	Mai 2016	5/5
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Mai 2013	Mai 2016	3/5
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Octobre 2013	Mai 2016	3/5

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

- prise de connaissance et examen des rapports du comité de rémunération et de désignation ;
- prise de connaissance et examen des rapports du comité d'audit ;
- prise de connaissance et examen des rapports du comité d'investissement ;
- délibération et décisions en matière d'investissements et de désinvestissements sur avis du comité d'investissement ;
- délibération et décisions concernant les états financiers trimestriels, semestriels et annuels, consolidés et statutaires, ainsi que les communiqués de presse ;
- examen et approbation du budget annuel ;
- évaluation et suivi de la stratégie fixée ;
- affectation du capital autorisé au 24 juin 2014 ;
- délibération et décisions concernant le statut de SIR.

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 société.

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 l'évolution du marché immobilier logistique 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 526*bis* 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

Suite à la démission de Van Acker Gerard SPRL (représentée par Monsieur Gerard Van Acker) à compter du 30 septembre 2014, le Conseil d'administration du 5 septembre 2014 a modifié la composition du comité d'audit. Les personnes suivantes siègent au comité d'audit :

- Insumat SA, représentée par Sophie Maes, président du comité d'audit et administrateur indépendant;
- Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais, administrateur indépendant et
- monsieur Dirk Vanderschrick, administrateur non-exécutif.

Le mandat de Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker, a pris fin le 30 septembre 2014 ; elle a été remplacée par Insumat SA, représentée par Madame Sophie Maes.

Conformément à l'article 526*bis* 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.

Madame Sophie Maes possède notamment une expérience utile de CEO dans différentes entreprises du groupe Maes.

Monsieur Dirk Vanderschrick possède également une expérience précieuse en qualité de responsable retail et commercial banking chez Belfius Banque.

Mevrouw Ciska Servais s'appuie sur son expérience de membre du comité d'audit de CFE SA.

Lorsque le comité 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 526*bis* 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 société;

- 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 rapport au Conseil d'administration après chaque réunion 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 2014, le comité d'audit s'est réuni cinq fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous⁸¹:

Nom	Fonction	Liste de présence en 2014
Inumat SA, représentée par Sophie Maes	Administrateur ind. et Président	1/1
Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker	Administrateur indépendant	4/4
Ciska Servais BVBA, vertegenwoordigd door Ciska Servais	Administrateur indépendant	4/5
Dirk Vanderschrick	Administrateur	4/5

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 du conseil d'administration. Le Président peut, à sa guise, prendre les mesures nécessaires.

⁸¹ Inumat SA, représentée par Madame Sophie Maes, a été nommée président du comité d'audit le 1er octobre 2014. Elle a donc seulement participé à une réunion du comité d'audit.

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 société.

(ii) Composition

Suite à la démission de Van Acker Gerard SPRL à compter du 30 septembre 2014, le Conseil d'administration du 5 septembre 2014 a modifié la composition du comité des nominations et des rémunérations. Le comité est composé des membres suivants :

- Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais, Président et administrateur indépendant;
- André Bosmans Management SPRL, représentée par André Bosmans, administrateur non-exécutif;
- Insumat SA, représentée par Sophie Maes, administrateur indépendant.

Le mandat de Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker, a pris fin le 30 septembre 2014 ; elle a été remplacée par Insumat SA, représentée par Sophie Maes.

Cette composition veille à ce que le comité dispose des compétences nécessaires en matière de politique de rémunération grâce à l'expérience professionnelle de ses membres.

Madame Sophie Maes possède notamment une expérience utile de CEO dans différentes entreprises du groupe Maes.

Madame Ciska Servais a entre autre l'expérience pertinente comme membre du comité de rémunération 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 deux fois en 2014. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous ⁸² :

Nom	Fonction	Liste de présence en 2014
Ciska Servais BVBA, représentée par Ciska Servais	Administrateur ind. et Président	2/2
André Bosmans Management SPRL, représentée par André Bosmans	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	2/2
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Administrateur indépendant	0/0

Les thèmes suivants ont été discutés :

- évaluation du management pour 2014 et discussion des objectifs pour 2015 ;
- discussion et évaluation de la politique globale du personnel ;
- discussion et état du plan d'options (voir 4.10.7.D);
- discussion et préparation du rapport de rémunération 2014.

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 du conseil d'administration. 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

En 2013, le Conseil d'administration a divisé le comité d'investissement par régions géographiques afin de disposer d'avis professionnels dans les dossiers d'investissement.

(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 exécutif ;
- Peter Verlinde (CFO) ;
- PDM cv, représentée par Peter Demuyndt, Chief Commercial Officer (CCO) ;

⁸² Insumat SA, représentée par Mme Sophie Maes, était nommé au 1 octobre 2014 en tant que membre du comité de rémunération et de nomination. Elle n'a donc pu participer à aucune réunion du comité de rémunération et de nomination.

- GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle, Chief Operating Officer (COO) ;
- EMOR SPRL, représentée par Francis Rome;
- Insumat SA, représentée par Sophie Maes.

Le comité d'investissement en France 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 la succursale en 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 2014, le comité d'investissement Benelux s'est réuni sept fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Liste de présence en 2014
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	7/7
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	7/7
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Membre	6/7
Peter Verlinde	Membre	7/7
PDM cv, représentée par Peter Demuynck	Membre	7/7
GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle	Membre	7/7
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Membre	7/7
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	7/7

En 2014, le comité d'investissement France s'est réuni six fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Présence en 2014
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	6/6
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	6/6
Peter Verlinde	Membre	6/6
Jean de Beaufort	Membre	6/6
Laurent Horbette	Membre	6/6

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 de Montea au management exécutif.

Au 31 décembre 2014, le management exécutif se compose de⁸³:

- (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, administrateur exécutif ;
- (iii) Peter Verlinde, dans la fonction de CFO ;
- (iv) PDM cv, représentée par Monsieur Peter Demuynck, dans la fonction de CCO ;
- (v) Jean de Beaufort, dans la fonction de directeur France.
- (vi) GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle, dans la fonction de COO.

Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, et PSN Management SPRL, représentée par Monsieur Peter Snoeck, remplissent également les conditions pour être considérées comme dirigeants effectifs au sens de l'article 14 de la Loi SIR.

Aucun membre du management exécutif n'a subi de condamnation pour des délits de fraude au cours des cinq dernières années.

Il n'est pas question d'éventuelles faillites, sursis ou liquidations ayant impliqué un membre du management exécutif au cours des cinq dernières années.

Il n'existe pas d'informations connues concernant des accusations formulées et/ou des sanctions infligées par les autorités de surveillance à l'encontre d'un membre du management exécutif au cours de ces cinq dernières années à la suite de quoi le membre question devrait être déclaré incapable d'agir comme membre du management exécutif.

B. Tâches du management exécutif

Le management exécutif est chargé des tâches suivantes :

- préparer les décisions à prendre par le Conseil d'administration dans le cadre de ses obligations et lui fournir les informations nécessaires à cette fin ;
- exécuter les décisions du Conseil d'administration ;
- mettre en place les contrôles internes, sans préjudice du rôle de surveillance du Conseil d'administration, sur la base de ce qui a été approuvé par le Conseil d'administration ;
- présenter au Conseil d'administration une préparation complète, ponctuelle, fiable et exacte des comptes annuels ;
- préparer la publication des comptes annuels et des autres informations financières et non financières importantes ;
- présenter au Conseil d'administration une évaluation équilibrée et compréhensible de la situation financière ;
- rendre compte de ses tâches au Conseil d'administration.

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. Il prépare toutes les informations et rapports financiers et autres que la loi exige ; il fournit toutes les informations requises au public et aux instances compétentes.

C. Fonctionnement du management exécutif et de la gestion journalière

Le management exécutif travaille en étroite collaboration en concertation permanente. Quand le management exécutif ne parvient pas un accord, la décision est laissée au Conseil d'administration.

⁸³ Monsieur Peter Verlinde, PDM cv, représentée par Peter Demuynck, monsieur Jean de Beaufort et GCA Consult BVBA, représentée par Griet Cappelle n'ont pas le pouvoir de décision, mais un pouvoir consultatif.

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

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 SIR 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 SIR. 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 corrigé⁸⁴ 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 2014

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2014, la rémunération du Gérant se montait à EUR 592.903 hors TVA. Cette somme couvre toute la rémunération du Gérant pour sa participation au Conseil d'administration et sa fonction d'administrateur délégué, ainsi que les frais de fonctionnement de Montea Management SA.

L'attribution définitive de cette rémunération au Gérant sera soumise à l'accord de l'assemblée générale du 19 mai 2015.

⁸⁴ 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.

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 aux 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.

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

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 2014

Le jeton de présence a été fixé pour l'exercice 2014 pour les administrateurs non exécutifs à EUR 1.500 par assemblée pour tous les administrateurs participant réellement au Conseil d'administration. Les administrateurs exécutifs ne reçoivent pas de jetons de présence.

Le président du Conseil d'administration perçoit une rémunération annuelle fixe de EUR 50.000. À partir du 1er octobre 2014 (suite à la nomination de DDP Management SPRL, représentée par Monsieur De Pauw), la rémunération annuelle fixe se monte à EUR 30.000.

Les membres du comité d'audit et du comité de rémunération et de désignation reçoivent un jeton de présence supplémentaire pour chaque réunion du comité à laquelle ils assistent. Pour l'exercice 2014, le jeton de présence se montait à EUR 2.000 par séance pour le président du comité d'audit et à EUR 1.000 par séance pour le président et pour les membres du comité de rémunération et de désignation. Les membres du comité d'audit sont rémunérés à hauteur de EUR 1.500 par séance.

Pour les administrateurs, cela signifie donc qu'ils ont reçu l'indemnisation suivante pour l'exercice 2014 :

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	IC	Total
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	Famille De Pauw	7.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.500,00 €	26.228,00 €	33.728,00 €
Van Acker Gerard SPRL, représentée par Gerard Van Acker	Président	Administrateur indépendant	37.500,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	2.000,00 €	51.500,00 €	0,00 €	51.500,00 €
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	CEO Montea Comm.VA	Administrateur délégué	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
André Bosmans Management SPRL, représentée par A. Bosmans	Administrateur non-exécutif	Administrateur non-indépendant	0,00 €	7.500,00 €	0,00 €	2.000,00 €	9.500,00 €	0,00 €	9.500,00 €
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Administrateur exécutif	Famille De Pauw	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Jean-Marc Mayeur	Administrateur	Federale Assurance	0,00 €	7.500,00 €	0,00 €	0,00 €	7.500,00 €	0,00 €	7.500,00 €
Dirk Vanderschrick	Administrateur	Belfius Insurance Belgium	0,00 €	4.500,00 €	6.000,00 €	0,00 €	10.500,00 €	0,00 €	10.500,00 €
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	0,00 €	7.500,00 €	0,00 €	0,00 €	7.500,00 €	14.000,00 €	21.500,00 €
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	0,00 €	4.500,00 €	7.500,00 €	2.000,00 €	14.000,00 €	0,00 €	14.000,00 €
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	0,00 €	4.500,00 €	2.000,00 €	0,00 €	6.500,00 €	14.000,00 €	20.500,00 €
			45.000,00 €	42.000,00 €	21.500,00 €	6.000,00 €	114.500,00 €	54.228,00 €	168.728,00 €

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 membres du conseil d'administration 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 2015 et 2016, 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 2014

À l'exception du management exécutif, les membres perçoivent un jeton de présence de EUR 2.000 par réunion à laquelle ils assistent. Le président du comité d'investissement perçoit une rémunération annuelle fixe de EUR 26.228.

B. Rémunération de l'exercice 2014

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2014, les membres ont perçu les rémunérations suivantes :

Comité d'investissement Benelux	Function	Rémunération
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	€ 26.228
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	0
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Membre	0
Peter Verlinde	Membre	0
PDM cv, représentée par Peter Demuynck	Membre	0
GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle	Membre	0
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Membre	€ 14.000
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	€ 14.000

Comité d'investissement France	Function	Rémunération
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	0
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	0
Peter Verlinde	Membre	0
Jean de Beaufort	Membre	0
Laurent Horbette	Membre	€ 12.000

C. Politique de rémunération pour les deux exercices suivants

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

Pour les exercices 2015 et 2016, 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 s'élève à un maximum de 25% de sa rémunération totale. La rémunération variable des autres membres du management exécutif est entre 10% et 25% de leur rémunération totale.

Ni la rémunération fixe, ni la rémunération variable des membres du management exécutif ne dépendent des opérations et transactions réalisées par Montea ou ses filiales⁸⁵.

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 2014

La rémunération variable du CEO pour l'exercice 2014, a été fixée au début de l'exercice 2014 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 précédente (> 95%) ;
- développement du « property management » en France ;
- poursuite du développement des « investor relations » au niveau institutionnel au Benelux et en France afin de soutenir la croissance, développement des relations avec les banques françaises et extension de l'actionnariat ;
- 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 2014 a été fixée par le comité de rémunération en début d'exercice 2014, suivant les critères ci-dessous :

- investissement de EUR 80 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.

⁸⁵ Article 35, §1, alinéa 2 de la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

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 2014, le management exécutif a perçu ⁸⁶ les rémunérations fixes et variables suivantes :

Nom	Rémunération fixe	Rémunération variable	Régime de retraite	Autres éléments de la rémunération et des divers avantages (*)	Total
SPRL Jo De Wolf	€ 361.506	€ 116.930	€ 0	€ 0	€ 478.436
Autres membres du management exécutif (*)	€ 1.015.702	€ 264.260	€ 8.644	€ 16.595	€ 1.305.201
	€ 1.377.207	€ 381.190	€ 8.644	€ 16.595	€ 1.783.636

(*) Les autres éléments constitutifs sont l'assurance hospitalisation, la voiture de fonction et le téléphone mobile. Cela ne s'applique qu'à Peter Verlinde et Jean de Beaufort.

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 et désignation du 26 janvier 2015 a fixé au management exécutif les objectifs suivants pour 2015 :

Pour le CEO :

1. Gestion commerciale et 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 aux Pays-Bas
3. Volet financier
 - renforcer et diversifier la structure financière en fonction de la croissance en 2015.

Pour les autres membres du management exécutif :

1. Commercial/gestion des actifs :
 - 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 parties communes
 - maintenir le taux d'occupation >95%

⁸⁶ Le management exécutif se compose de six personnes (voir 4.10.4.A (i)).

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. Volet financier

- renforcer la structure financière en fonction de la croissance en 2015
- poursuivre la diversification de la dette.

D. Options sur actions et programme de rachat d'actions propres

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 :

- plan d'options sur 10 ans (échéance 31/12/2021) ;
- attribution des options à raison d'un tiers par an les trois premières années ;
- période de rétention de 3 ans (jusqu'au 31/12/2014) 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 Demuynck	3.900
Peter Verlinde	3.900
DDP Management BVBA, représentée par Dirk De Pauw	1.300
Jean de Beaufort	3.900

Les options peuvent être exercées deux fois par an à partir de 2015, soit entre le 15 mars et le 30 mars, soit entre le 15 septembre et le 30 septembre.

Pour les besoins de ce plan d'options, Montea a procédé en 2013 au rachat de 23.346 actions propres pour une valeur nominale totale de EUR 639K. Ce rachat d'actions propres (pour une valeur de EUR 639K⁸⁷) a été incorporé aux fonds propres.

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.

⁸⁷ La différence avec le montant de EUR 636K (voir point 4.10.13.4) représente EUR 3K de frais de rachat d'actions propres.

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 Demuynck	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 du management exécutif.

4.10.9 Autres personnes concernées

4.10.9.1 Compliance officer

Compliance est une fonction indépendante au sein de Montea. Son but est d'examiner et de promouvoir le respect par Montea des règles qui régissent ses activités.

Les règles relatives à la compliance et à l'intégrité relèvent de la fonction de compliance officer. Conformément aux principes 3.7 et 6.8 ainsi qu'à l'Annexe B du Code de gouvernance des entreprises 2009, la fonction de compliance opérationnelle indépendante est confiée à Peter Verlinde, CFO, membre du management exécutif, désigné comme compliance officer. Le but de la fonction est d'examiner et de promouvoir le respect par la société des règles qui régissent l'intégrité de ses activités. Ces règles concernent à la fois la politique de l'entreprise, le statut de l'entreprise ainsi que les autres dispositions légales et réglementaires. La compliance est en d'autres termes un élément de la culture d'entreprise. L'accent est mis sur l'honnêteté et l'intégrité, le respect de normes éthiques strictes dans les affaires, ainsi que le respect de la réglementation en vigueur. Le compliance officer est en particulier chargé de surveiller le respect des règles en matière d'abus de marché, notamment les règles imposées par la Loi du 2 août 2002 organisant la surveillance du secteur financier et des services financiers et la Directive 2003/6/CE sur le délit d'initié et la manipulation des marchés. Il lui appartient par ailleurs de surveiller le respect des règles de conflit d'intérêts qui figurent au chapitre 9 de la charte de gouvernance de Montea et des règles d'incompatibilité des mandats. Le compliance officer rapporte à l'administrateur délégué Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf.

4.10.9.2 Personne chargée de la gestion des risques dans l'entreprise

Le risque est omniprésent dans le monde des affaires. Montea identifie dans tous ses processus les risques existants, et y incorpore les contrôles internes nécessaires pour limiter l'exposition à ces risques.

La conscience des risques de l'environnement interne et externe est communiquée par la Société à ses collaborateurs des différents niveaux via le bon exemple du sommet ou la charte de gouvernance, autrement dit la culture d'entreprise.

Il incombe au Conseil d'administration de veiller à l'identification des risques et à leur contrôle. Le Conseil d'administration consacre son attention aux différents facteurs de risque qui pèsent sur la Société. L'évolution permanente des marchés immobiliers et financiers nécessite un suivi constant des risques pour les besoins de la surveillance des résultats et de la situation financière de la Société.

Le comité d'audit qui assiste le Conseil d'administration dans cette surveillance lui soumet les recommandations nécessaires concernant la gestion des risques financiers et autres. Avec le management et le commissaire, le comité d'audit surveille les principaux risques et les mesures de maîtrise de ces risques.

Chez Montea, Peter Verlinde est chargé de la gestion des risques pour une durée de 3 ans à compter du 23 septembre 2014, renouvelable tacitement par périodes de 1 an, et résiliable anticipativement à tout moment sur décision du Conseil d'administration du gérant statutaire. La personne chargée de la fonction de gestion des risques est notamment responsable de l'élaboration, du développement, de la surveillance, de l'actualisation et de l'implémentation de la politique de gestion des risques et des fonctions de gestion des risques. Il en fait rapport au dirigeant effectif, notamment Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf.

4.10.9.3 Audit interne

L'audit interne et une fonction d'évaluation indépendante, interne à l'organisation, chargée d'examiner et d'évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et l'efficience du contrôle interne. L'audit interne assiste les membres de l'organisation dans l'exercice effectif de leurs responsabilités, et leur apporte à cet effet des analyses, évaluations, recommandations, avis et informations concernant les activités examinées.

La portée de l'audit interne comprend au niveau général l'examen et l'évaluation de l'adéquation et de l'efficacité de contrôle interne, ainsi que le respect des responsabilités attribuées.

La personne chargée de l'audit interne consacre son attention au respect des directives, à la maîtrise des risques (mesurables et non mesurables), à la fiabilité (y compris l'intégrité, l'exactitude et l'exhaustivité) et à la ponctualité des informations financières et en matière de gestion ainsi que du reporting externe, à la continuité à la fiabilité des systèmes informatiques, enfin au fonctionnement des services d'encadrement.

La personne chargée de l'audit interne examine et évalue l'activité globale de Montea dans tous ses aspects. À cette fin, elle fait appel à plusieurs types d'audit :

- a. l'audit financier, dont le but est de vérifier la fiabilité de la comptabilité et des comptes annuels qui en résultent ;
- b. l'audit de compliance, qui vérifie le respect des lois, règlements, politiques et procédures ; l'audit opérationnel, qui cible la qualité et l'adéquation des systèmes et procédures, l'analyse critique des structures de l'organisation et l'évaluation du caractère adéquat des méthodes et ressources par rapport aux objectifs ;
- c. l'audit de management, qui contrôle la qualité de la fonction de management dans le cadre des objectifs de l'entreprise.

Chez Montea, la fonction d'audit interne est confiée pour une durée de trois ans (à compter du 23 septembre 2014) au prestataire de services externe BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, représentée par Koen Claessens. Ce prestataire fait rapport aux administrateurs exécutifs, qui font à leur tour rapport au Conseil d'administration du Gérant au complet, le cas échéant par l'entremise du comité d'audit. Le responsable de l'audit interne peut aussi informer directement le président du Conseil d'administration ou le commissaire de Montea. Il peut prendre connaissance de toutes les pièces, fichiers et données de l'entreprise, y compris les informations de gestion ainsi que les procès-verbaux des organes consultatifs et décisionnels, dans la mesure où l'exercice de la mission l'exige. La responsabilité finale de l'audit interne incombe au dirigeant effectif PSN Management SPRL, représentée par son représentant permanent Peter Snoeck, qui possède pour l'exercice de cette fonction la fiabilité et la compétence professionnelles requises.

La personne chargée de l'audit interne de Montea ne cumule pas cette fonction avec celle de risk manager ou de compliance officer.

4.10.9.4 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 la SIR 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 SIR et de l'AR SIR, des 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 la SIR en vertu de l'article 50 de la Loi SIR sont entièrement exacts et rédigés conformément aux règles en vigueur ;
3. fait à la FSMA des rapports périodiques, ou à sa demande, des rapports spéciaux portant sur l'organisation, les activités et la structure financière de la SIR ;

4. fait rapport à la FSMA dès qu'il a connaissance de :
 - a) décisions, faits ou évolutions qui influencent ou peuvent influencer de façon significative la situation de la SIR sous l'angle financier ou sous l'angle de son organisation administrative, comptable, financière ou technique ou de son contrôle interne ;
 - b) décisions ou faits qui peuvent constituer des violations du Code des Sociétés, des statuts, de la Loi SIR, de l'AR SIR, des arrêtés et règlements d'exécution ;
 - c) autres décisions ou faits de nature à entraîner un refus de la certification des comptes ou l'émission de réserves.

La base de calcul des honoraires du commissaire-réviseur est une indemnité annuelle forfaitaire. Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2014, les honoraires forfaitaires du commissaire Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, représenté par Madame Christel Wymeersch, pour l'examen et le contrôle des comptes individuels et consolidés du groupe Montea, se montent à EUR 43.232,23 (hors TVA). Par ailleurs, une somme de 13.695,64 EUR a été octroyée au commissaire pour des activités de contrôle complémentaires.

4.10.9.5 Expertise immobilière

L'article 24 de la Loi SIR stipule que la SIR 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 adaptées 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. Hors de Belgique, De Crombrugghe & Partners est assisté par Jones Lang LaSalle Nederland pour les biens situés aux Pays-Bas et par Deloitte France⁸⁸, 185 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine, pour les biens français.

Le Conseil d'administration du 14 novembre 2011 a approuvé la nomination de de Crombrugghe & Partners SA, représentée par Monsieur Pascal van Humbeeck, pour un terme de 3 ans. Cette convention a été prolongée pour une durée d'un an ; de Crombrugghe & Partners SA est désormais représentée par Monsieur Guibert de Crombrugghe⁸⁹.

Conformément à l'article 24, § 4, de la loi SIR, 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 la valeur de marché du parc immobilier et la communiqueront conformément aux dispositions de la loi SIR sur l'évaluation de l'immobilier, dont les experts devront tenir compte. Les conventions entre les parties restent sujettes et subordonnées aux dispositions de l'AR SIR et en général à toutes les dispositions légales applicables à la SIR, ainsi qu'aux dispositions légales qui compléteront ou remplaceront les dispositions légales actuelles applicables à la SIR.

Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2014, le total des honoraires payés dans le cadre de ces prestations atteignait EUR 176.834,87⁹² (hors TVA).

⁸⁸ Deloitte France est le même expert immobilier que Drivers Jonas France, repris dans le courant de 2013 par Deloitte France.

⁸⁹ De Crombrugghe & Partners SA a conclu le 30 mars 2011 une convention de trois ans avec Deloitte France, représenté par Monsieur O. Gerarduzzi, pour l'évaluation des biens situés en France. De Crombrugghe & Partners SA a conclu en 2014 une convention de trois ans (entrant en vigueur le 1er janvier 2014) avec Jones Lang LaSalle B.V., représentée par Monsieur J. Vonck, pour l'évaluation des biens situés aux Pays-Bas.

4.10.9.6 Banque dépositaire et les personnes chargées du service financier

Euroclear Belgium SA est chargée du service financier de la société.

L'exécution de ce service financier représente un coût total EUR 6.155,30 en 2014. La somme comprend une partie annuelle fixe et une partie variable par dividende distribué pour les actions non nominatives.

4.10.10 Activités en matière de recherche et développement

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

4.10.11 Conflits d'intérêts

En application de l'article 523 du Code des Sociétés, tout administrateur détenant directement ou indirectement, un intérêt patrimonial en conflit avec une décision ou un acte relevant de la compétence du Conseil d'administration, doit en avertir les autres membres du conseil ; il ne peut participer aux délibérations du conseil en la matière.

En application de l'article 524 du Code des Sociétés, tout acte ou décision concernant les relations entre la Société et une société liée (à l'exception des filiales) et entre les filiales de la Société et une société liée (autre qu'une filiale), doit faire l'objet d'un rapport spécial, rédigé par trois administrateurs indépendants, assistés d'un expert indépendant.

Durant l'exercice 2014, le Conseil d'administration a dû appliquer une fois la procédure prévue à l'article 523 du code des Sociétés, à l'occasion de la réunion du 12 mai 2014 :

« Déclarations préalables »

Avant de passer à l'ordre du jour, l'Association d'assurances mutuelles Fédérale Assurance et Belfius Insurance SA déclarent détenir potentiellement un intérêt à caractère patrimonial en conflit avec la décision de la Société et de Montea quant à l'approbation de l'émission obligataire par Montea, et quant à l'approbation des documents établis dans le cadre de cette émission obligataire. L'Association d'assurances mutuelles Fédérale Assurance et Belfius Insurance SA ont en effet l'intention de souscrire des obligations.

Vu que les conditions d'émission des obligations et les autres documents établis dans le cadre de l'émission sont le résultat de discussions approfondies avec les joint lead managers, sur la base d'analyses et d'études de marché détaillées, les administrateurs sont cependant convaincus que les conditions d'émission sont conformes au marché, le but premier étant que des tiers investissent dans les obligations.

L'émission obligataire est dans l'intérêt de Montea, car elle donne accès à une source complémentaire de financement externe qui peut renforcer sa croissance future, en particulier dans le cadre des ratios financiers légaux imposés par l'AR du 13 juillet 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

Conformément à l'article 523 du Code des Sociétés, Jean-Marc Mayeur, en sa qualité de représentant permanent de l'Association d'assurances mutuelles Fédérale Assurance, et Dirk Vanderschrick, en sa qualité de représentant permanent de Belfius Insurance SA, quittent la conférence téléphonique. Ils ne participent pas à la délibération des points à l'ordre du jour ni au vote.

Le rapport annuel relatif à l'exercice clôturé le 31 décembre 2014 contiendra un extrait du procès-verbal de la réunion.

Délibération et décisions

Le Conseil d'administration prend les décisions suivantes à l'unanimité :

*1. Le Conseil d'administration prend connaissance du projet de « Terms and Conditions » pour l'émission par Montea SCA d'obligations au taux fixe de 3,355 pour cent, avec échéance le 28 mai 2021, pour un montant prévu de EUR 30.000.000 (les **Obligations**). Le projet de Terms and Conditions est joint aux présentes en guise de Chapitre 5 de la Note d'opération (les **Terms & Conditions**).*

L'émission obligataire se fait par placement privé, les agents de placement étant Banque Degroof SA et Belfius Banque SA. Jusqu'à l'autorisation de négociation des obligations sur NYSE Euronext Brussels, les Terms & Conditions sont confidentielles ; la Banque Degroof SA et Belfius Banque SA ne les transmettront qu'à un nombre limité de personnes qui ont manifesté de l'intérêt pour une éventuelle souscription d'obligations.

Les fonds obtenus par cette émission obligataire doivent financer la croissance et le développement de Montea et diversifier ses sources de financement.

Montea espère recueillir EUR 30.000.000 dans le cadre de l'émission obligataire. Montea pourra augmenter cette somme, en concertation avec la Banque Degroof SA et Belfius Banque SA, à condition que les ratios financiers visés dans les Terms & Conditions et les autres conventions qui engagent Montea à la date de l'émission obligataire restent respectés.

Les Terms & Conditions prévoient un remboursement anticipé des Obligations si Montea SCA ne parvient pas à obtenir l'autorisation de négociation sur NYSE Euronext Brussels au plus tard le 28 juin 2014.

Le Conseil d'administration décide d'approuver en principe l'émission par Montea des Obligations, essentiellement suivant le projet de Terms & Conditions annexées aux présentes, sous condition de leur placement et de leur souscription suivant les conditions et modalités décrites dans les Terms & Conditions.

2. Le Conseil d'administration décide d'approuver les Terms & Conditions annexées aux présentes. »

En application de l'article 37 de la loi SIR, la FSMA doit être avertie lorsqu'une opération peut apporter un quelconque avantage à des parties citées dans cet article. Dans ce cas, la Société doit mentionner l'importance de la transaction envisagée et préciser si elle se situe dans son champ d'investissement. Ces opérations doivent être accomplies aux conditions du marché et immédiatement rendues publiques. En application de l'article 49, § 2 de la loi SIR, en cas de transaction avec les parties citées à l'article 37, la juste valeur déterminée par l'expert constituera le prix maximum si la Société acquiert le bien et le prix minimum si la Société vend le bien. Ces transactions doivent par ailleurs être expliquées dans le rapport annuel.

Durant l'exercice, la Société a effectué les opérations suivantes avec application de l'ancien article 18 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières (aujourd'hui article 37 de la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées) :

- Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Montea a procédé le 28 mai 2014 à l'émission d'un emprunt obligataire avec placement privé d'une valeur nominale de EUR 30 millions. Cet emprunt obligataire d'une durée de sept ans arrive à échéance le 28 mai 2021.⁹⁰

⁹⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 24/06/2014 ou www.montea.com.

- Le 24 juin 2014, une augmentation de capital a été souscrite avec succès pour la somme de EUR 52.526.232⁹¹, avec émission de 1.945.416 nouvelles actions, au prix de EUR 27 par action. Le capital total de Montea se monte désormais à EUR 178.414.971,96. Il est représenté par 8.754.378 actions cotées sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris. Sur le total de 8.754.378 actions, Montea détient 23.346 actions propres dans le cadre d'un plan d'options.⁹²

Il n'existe pas de conventions ni arrangements importants avec des actionnaires, clients, fournisseurs importants ou autres personnes, ayant servi de base à la sélection de membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance, ni de membres de la direction.

Il n'existe pas de conflit d'intérêts potentiels entre l'institution émettrice, les membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance, et les membres du management exécutif.

Il n'existe pas d'informations particulières à propos d'éventuelles limitations que les membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance et les membres du management exécutif auraient acceptées à l'égard de l'aliénation, dans un délai déterminé, des titres de l'institution émettrice en leur possession.

4.10.12 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 légaux⁹³ de 5 %, 10 %, 15 %, etc., chaque fois par tranche de 5 points de pourcentage, sont atteints ou lorsqu'on passe sous ces seuils.

4.10.13 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)⁹⁴

4.10.13.1 Structure du capital (au 31 décembre 2014)

Le capital de EUR 178.414.971,96 est représenté par 8.754.378 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). Le droit de vote n'est pas limité, ni par la loi, ni par les statuts.

⁹¹ Pour plus d'informations, nous renvoyons aux communiqués de presse du 2 juin 2014, du 19 juin 2014 et du 24 juin 2014 ou à www.montea.com.

⁹² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 24/06/2014 ou www.montea.com.

⁹³ 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.

⁹⁴ 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.

4.10.13.2 Organes de décision

Montea est dirigée par un Gérant, Montea Management SA, ayant la qualité d'associé commandité. Montea Management SA a été désigné statutairement pour une période de 10 ans prenant cours le 1er octobre 2006. La principale conséquence du fait que Montea soit une société commandite est que le gérant, Montea Management SA, a, sur la base des statuts, une compétence étendue et même un droit de veto concernant par ex. des décisions importantes et des modifications de statuts⁹⁵.

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

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

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

Les membres des organes de gestion du Gérant doivent posséder la fiabilité professionnelle et l'expérience exigées par la Loi SIR.

Si des membres des organes de direction ou de l'organe de gestion journalière du Gérant viennent à perdre la fiabilité ou l'expérience professionnelles qu'exige la loi SIR, le ou les Gérants ou le ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale de Montea SCA, avec à l'ordre du jour la constatation éventuelle de la perte du respect de ces exigences et des dispositions 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.

4.10.13.3 Capital autorisé

Le Gérant dispose de l'autorisation expresse d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, jusqu'à un maximum de EUR 178.414.971,96, conformément aux modalités déterminées par le Gérant, aux règles du Code des Sociétés et à la loi SIR. Le Gérant y a été autorisé par l'Assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2014. Conformément à l'article 7 des statuts de Montea SCA, l'autorisation est accordée pour une durée de 5 ans (jusqu'au 21 octobre 2019). Les augmentations de capital peuvent être réalisées en numéraire, par apport en nature ou par conversion de réserves.

L'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2014 a autorisé le Gérant à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital en cas d'offre publique d'achat, aux conditions de l'article 607 du Code des Sociétés, et moyennant le respect, le cas échéant, du droit d'attribution irréductible prévu dans la législation SIR.

⁹⁵ On peut également renvoyer à ce sujet à l'art. 25 des statuts de Montea SCA concernant la prise de décisions.

4.10.13.4 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 décision⁹⁶ 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.

4.10.13.5 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) émises en 2013 et 2014.

⁹⁶ 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 31/12/2014 (EUR 34,39), l'action Montea est cotée 44,8% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).

Compte tenu du cours de clôture au 31/12/2014, l'action Montea a progressé de 8,7% (3,7% si l'on prend en compte le cours moyen de 2014 et 2013).

Le Conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende de EUR 1,97⁹⁷ par action (EUR 1,4775 net par action).

Chiffres clés pour l'action Montea :

 PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Cours de bourse (€)			
A la clôture	34,39	31,65	28,40
Le plus élevé	34,40	34,00	28,70
Le plus bas	30,00	27,51	23,91
Moyenne	31,94	30,80	26,27
Actif net / action (€)			
Incl. IAS 39 (*)	20,94	20,39	19,18
Excl. IAS 39 (*)	23,76	22,43	22,17
Prime / (décote) (%)	44,8%	41,1%	28,1%
Rendement de dividende (%)	5,7%	6,2%	6,8%
Dividende (€)			
Brut	1,97	1,97	1,93
Net	1,48	1,48	1,45
Volume (nombre de titres)			
Volume journalier moyen	3.929	1.453	1.027
Volume de la période	1.001.779	370.419	261.919
Nombre d'actions	8.754.378	6.808.962	6.448.274
Capitalisation boursière ('000 euros)			
Capitalisation boursière à la clôture	301.063	215.504	183.131
Ratios (%)			
Vélocité	12,4%	5,7%	4,1%

Rendement de dividende (%) :

Vélocité :

Free Float "Velocity":

Dividende brut divisé par la cotation en bourse en fin de période.

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

Volume de la période divisé par le nombre d'actions de la "Free Float".

⁹⁷ Le dividende proposé de EUR 1,97 par action se compose de EUR 1,02 par action pour le premier semestre de l'année (compte tenu avec 6.808.962 actions) et de EUR 0,95 par action pour le second semestre de l'année (compte tenu avec 8.754.378 actions).

5.2 Actionnariat de Montea au 31 décembre 2014

<u>Nombre d'actions émises</u>	8.754.378	
Famille De Pauw	1.877.003	21,44%
Belfius Insurance Belgium	1.156.361	13,21%
Federale Verzekeringen	875.508	10,00%
Famille De Smet	287.381	3,28%
Patronale Life	263.350	3,00%
Actions propres	23.346	0,27%
Publique (free float)	4.271.429	48,80%

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, 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 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

Il n'existe aucun règlement connu dont l'entrée en vigueur à une date ultérieure pourrait résulter en un changement de contrôle sur l'émetteur.

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 21,44 % 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 administrateur et président du conseil d'administration du gérant statutaire 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 3,28 % 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

- | | |
|--------------|--|
| ➤ 13/05/2015 | Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2015 |
| ➤ 19/05/2015 | Assemblée générale ordinaire des actionnaires |
| ➤ 20/08/2015 | Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2015 |
| ➤ 05/11/2015 | Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2015 |

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 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 qui 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 Entreprises 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 :

- 156.000 m² de surfaces logistiques ont été équipés de systèmes de surveillance énergétique pour l'évaluation quotidienne de la consommation des locataires ;
- 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...) ;
- 136.000 m² ont été équipés de panneaux solaires ;
- 108.000 m² de bâtiments achetés ou construits présentent un coefficient K inférieur au maximum légal de K=40;
- 19.000 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, Heppignies, Bornem, Herentals, Puurs Schoonmansveld 18 et Grimbergen. 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 4,5 MWh, soit une économie de 1.100 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 2014

7.1 Bilan consolidé au 31 décembre 2014⁹⁸

 BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		Note	31/12/2014 Conso	31/12/2013 Conso	31/12/2012 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS		421.821	320.347	290.230
A.	Goodwill		0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	19	125	114	141
C.	Immeubles de placement	20	414.005	312.545	282.100
D.	Autres immobilisations corporelles	21	7.655	7.651	7.883
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	37	105
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		32.046	19.450	17.268
A.	Actifs détenus en vue de la vente	24	3.775	0	2.225
B.	Actifs financiers courants		0	0	0
C.	Créances de location-financement		0	0	0
D.	Créances commerciales	25	12.453	6.978	5.720
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	26	1.586	638	844
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	4.250	4.092	7.007
G.	Comptes de régularisation	28	9.981	7.741	1.472
	TOTAL DE L'ACTIF		453.867	339.797	307.498
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		183.438	138.967	123.763
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		183.338	138.869	123.663
A.	Capital	29	176.061	137.537	128.340
B.	Primes d'émission	29	14.650	1.771	533
C.	Réserves	30	-13.480	-16.410	-2.108
D.	Résultat net de l'exercice	31	6.107	15.970	-3.102
II.	Intérêts minoritaires	32	100	98	100
	PASSIF		270.429	200.831	183.735
I.	Passifs non courants		202.019	158.798	141.898
A.	Provisions	33	0	0	208
B.	Dettes financières non courantes	34	177.393	144.517	121.913
C.	Autres passifs financiers non courants	35	24.627	13.830	19.327
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0	0
E.	Autres passifs non courants	36	0	452	450
F.	Passifs d'impôts différés		0	0	0
II.	Passifs courants		68.410	42.032	41.837
A.	Provisions	37	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	34	50.752	28.529	31.851
C.	Autres passifs financiers courants		0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	38	7.540	3.365	3.184
E.	Autres passifs courants	38	788	2.610	439
F.	Comptes de régularisation	39	9.330	7.528	6.364
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		453.867	339.797	307.498

⁹⁸ Il n'y a pas eu de modification significative dans la position financière ou commerciale du groupe après la fin de la dernière période de reporting, pour laquelle des informations financières contrôlées ou des informations financières intermédiaires aient été publiées. Voir aussi le communiqué de presse du 4 mars 2015, relatif à la rectification du communiqué de presse initial du 12/02/2015. La rectification concernait une reclassification au passif entre dettes et fonds propres.

7.2 Relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2014⁹⁹

	 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)	Note	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
I.	Revenus Locatifs	1	27.908	24.038	19.849
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés		0	0	0
III.	Charges relatives à la location	2	-1.089	-379	78
	RESULTAT LOCATIF NET		26.819	23.659	19.927
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	4.322	3.910	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
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3	-5.041	-4.803	-4.463
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	4	1.234	1.244	1.498
	RESULTAT IMMOBILIER		27.334	24.010	20.508
IX.	Frais techniques	5	-83	-14	-29
X.	Frais commerciaux	6	-130	-111	-91
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-297	-255	-174
XII.	Frais de gestion immobilière	8	-663	-244	-637
XIII.	Autres charges immobilières	9	-9	-83	-115
	CHARGES IMMOBILIERES		-1.183	-708	-1.046
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		26.151	23.302	19.462
XIV.	Frais généraux de la société	10	-3.339	-3.573	-2.938
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	11	9	163	231
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		22.821	19.892	16.756
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	176	1.107	362
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	1.457	-4.130	-6.692
XIX.	Autre résultat sur portefeuille		0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION		24.453	16.870	10.425
XX.	Revenus financiers	14	343	49	178
XXI.	Charges nettes d'intérêts	15	-7.521	-6.219	-5.537
XXII.	Autres charges financières	16	-48	-36	-110
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17	-10.796	5.497	-8.023
	RESULTAT FINANCIER		-18.023	-708	-13.492
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT		6.431	16.161	-3.067
XXV.	Impôts des sociétés	18	-324	-193	-39
XXVI.	Exit taxe		0	0	0
	IMPOT		-324	-193	-39
	RESULTAT NET		6.107	15.969	-3.106
	Attribuable à :				
	Actionnaires de la société mère		6.105	15.970	-3.102
	Intérêts minoritaires		2	-2	-4
	RESULTAT NET COURANT		4.474	18.991	3.224
	RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)		15.271	13.494	11.248
	Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période (ACTIONS)			6.587.896	5.634.126
	Nombre d'actions pondéré de la période		7.781.658	6.536.507	5.701.972
	Nombre d'actions à la fin de la période		8.754.378	6.808.962	6.448.274
	RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)		0,78	2,42	-0,55
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (incl. IAS 39) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)		1,97	2,05	2,00

⁹⁹ L'État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre tient compte de 6.808.962 actions donnant droit à une part du résultat de l'exercice 2014. Le nombre total d'actions se situe à 8.754.378 à la fin de l'exercice 2014. La différence s'explique entièrement par les 1.945.416 actions émises le 24 juin 2014 en raison de l'augmentation de capital. Les actions nouvelles sont de même nature et confèrent les mêmes droits que les actions existantes de Montea, étant entendu qu'elles ne donnent droit au dividende par action (pro rata temporis et dans l'hypothèse d'un bénéfice distribuable) qu'à partir de leur date d'émission (24 juin 2014).

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 2014, Montea rapporte le résultat net courant hors IAS 39 par action et le résultat net 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 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 2014

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Résultat net	6.107	15.969	-3.106
Autres éléments du résultat global	-8.267	-1.286	-1.196
Articles qui seront repris au résultat:	-8.204	-1095	-1068
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.204	-1.095	-1.068
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:	-63	-191	-128
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	-63	-191	-128
Résultat global	-2.160	14.682	-4.302
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	-2.160	14.684	-4.297
Intérêts minoritaires	0	0	0

7.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2014

 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	4.092	7.007	4.948
Résultat net	6.107	15.969	-3.106
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	7.226	6.206	5.469
Revenus locatives	-343	-49	-178
Impôts payés sur financements	7.569	6.255	5.647
Dividends	0	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	324	193	-39
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	9.299	-2.448	13.270
Amortissements et réductions de valeur	135	220	77
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	127	154	155
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	9	143	26
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-1	-77	-104
Autres éléments non monétaires	9.164	-2.668	13.193
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-1.457	4.130	6.692
Impact IAS 39 (+/-)	10.796	-5.497	8.023
Autres éléments	0		
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-176	-1.107	-362
Provisions	0	0	-1.200
Impôts	0	-193	39
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	22.955	19.919	15.594
Variation du besoin en fonds de roulement	-4.509	-3.846	2.201
Mouvements d'éléments de l'actif	-8.664	-7.363	658
Créances commerciales	0	23	256
Autres actifs non courants à long terme	-5.475	-1.324	626
Autres actifs courants	-948	206	144
Charges à reporter et produits acquis	-2.240	-6.269	-368
Mouvements d'éléments du passif	4.155	3.517	1.543
Dettes commerciales	3.863	-112	244
Taxes, charges sociales et dettes salariales	312	293	205
Autres passifs courants	-1.822	2.171	246
Charges à imputer et produits à reporter	1.802	1.165	849
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A)	18.446	23.080	22.744
Activités d'investissement	-104.335	-31.420	-43.152
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-44	-18	-119
Immeubles de placement et projets de développement	-112.086	-43.623	-47.633
Autres immobilisations corporelles	-129	-26	-9
Panneaux photovoltaïques	0	-4	-2
Vente d'immeubles de placement	7.924	5.350	4.612
Vente superficie	0	6.901	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B)	-104.335	-31.420	-43.152
CASH-FLOW LIBRE (A+B)	-85.888	-8.340	-20.408
Variation des passifs financiers et dettes financières	55.298	19.284	22.681
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	55.298	19.282	22.661
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs financiers	0	2	19
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	0	0	0
Variation des autres passifs	-452	-208	208
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs	-452	-208	208
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres dettes	0	0	0
Variation des capitaux propres	38.426	-438	9.995
Augmentation (+) / Diminution (-) du capital	38.525	9.197	21.011
Augmentation (+) / Diminution (-) des primes d'émission	12.879	1.239	-10
Augmentation (+) / Diminution (-) des différences de consolidation	0	0	0
Dividendes distribués	-12.978	-10.874	-10.367
Augmentation (+) / Diminution (-) des réserves	0	0	-639
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	-7.226	-6.206	-5.469
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C)	86.046	12.432	27.415
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	4.250	4.092	7.007

7.5 Tableau des variations des capitaux propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2014

 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 31/12/2012	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
	0	0	0	0	0	0	0
AU 31/12/2013	137.537	1.771	-6.801	15.971	-9.609	98	138.967
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres							
Augmentation de capital	38.524	12.879					51.403
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			8.204		-8.204		0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)			-63				-63
Propres actions							0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)							0
Intérêts minoritaires						2	2
Corrections							0
Sous-total	176.061	14.650	1.340	15.971	-17.813	100	190.309
Dividendes			-12.978				-12.978
Résultat reporté			15.971	-15.971			0
Résultat de l'exercice				6.107			6.107
							0
AU 31/12/2014	176.061	14.650	4.333	6.107	-17.813	100	183.438

Pour plus de détails à propos du tableau ci-dessus, nous renvoyons aux commentaires 29, 30, 30.1, 30.2, 31 et 32.

MUTATION DE RESERVES (000 EUR)	Réserve légale	Reserve pour le solde des variations de la juste valeur d' l'immobilier	Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et des frais de mutation résultant de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture suivant IFRS (-)	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat transféré de l'exercice précédente (+/-)
AU 31/12/2012	30	-15.882	-7.499	-11.294	0	32.104	122.699
Mutation pendant l'exercice	0	-4.887	-590	-8.033	-639	-131	48.579
AU 31/12/2013	30	-20.769	-8.089	-19.327	-639	31.973	171.278
Mutation pendant l'exercice	799	-3.620	-809	5.497	0	1.061	-156.555
AU 31/12/2014	829	-24.389	-8.898	-13.830	-639	33.033	14.722

7.6 Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2014

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

Filiales¹⁰⁰

Les filiales sont des entités sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle. Par « contrôle » d'une société, il faut entendre le pouvoir de droit ou de fait d'exercer une influence décisive sur la désignation de la majorité des administrateurs ou gérants de celle-ci ou sur l'orientation de sa politique (pour plus d'informations sur le contrôle, nous renvoyons à IFRS 10).

IFRS 10 stipule qu'il est question de contrôle seulement si les 3 conditions suivantes sont remplies simultanément :

- « contrôle » des filiales ;
- exposition aux droits sur les produits nets / charges nettes en raison de l'influence sur ses filiales ; cela signifie que l'« investisseur » est exposé ou peut prétendre aux revenus (nets) variables (positifs ou négatifs) de son implication dans l'« investee » (filiales).
- la possibilité d'utiliser sa compétence de contrôle sur les filiales pour influencer les produits nets / charges nettes ; cela signifie que l'« investisseur » peut exercer effectivement les droits existants pour réaliser des produits (nets).

Les comptes annuels des filiales sont inclus dans les comptes annuels consolidés à partir de la date à laquelle l'entreprise exerce le contrôle jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse. Le cas échéant, les règles d'évaluation des filiales sont adaptées pour garantir la cohérence avec les principes adoptés dans le groupe.

Les comptes annuels des filiales concernent la même période comptable que celle de l'entreprise consolidante. Les intérêts minoritaires sont les intérêts dans les filiales qui ne sont pas détenus directement ni indirectement 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 2014 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.

¹⁰⁰ 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 incluses 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 Crombrughe & Partners en Belgique, Deloitte en France et Jones Lang Lasalle Nederland 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 (comme défini dans IFRS 13) est le prix qui serait perçu à la vente d'un actif ou payé pour transférer un engagement dans le cadre d'une transaction normale entre des acteurs du marché, à la date de l'évaluation.

La juste valeur doit refléter les contrats de bail en cours, les flux de liquidités actuels et les hypothèses raisonnables concernant les revenus et charges locatifs attendus. La vente d'un immeuble de placement entraîne généralement le paiement à l'administration publique de droits d'enregistrement ou d'une taxe sur la valeur ajoutée. Concernant l'importance de ses droits d'enregistrement, l'Association belge des Asset Managers (BEAMA) a publié un communiqué le 8 février 2006. Après analyse d'un grand nombre de transactions, l'association conclut que l'impact des frais d'acquisition sur les grands investissements immobiliers dont la valeur dépasse EUR 2.500.000, est limité à 2,5%. La valeur d'investissement correspond donc à la juste valeur augmentée des 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 Projets de développement

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 « Immeubles de placement » 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 d'utilisation des panneaux solaires, parallèle aux recettes des certificats verts, est estimée à 20 ans en Flandre, 10 ans à Bruxelles et 15 ans en Wallonie.

L'évaluation des panneaux solaires se fait sur une base trimestrielle.

La plus-value au démarrage d'un nouveau site, en ce qui concerne les panneaux solaires, 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 juridiques et 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 SIR. 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 positives et négatives de valeur des instruments de couverture. Les revenus d'intérêts sont repris pro rata temporis dans le compte de résultats. Les revenus de dividendes sont comptabilisés dans le compte de résultats le jour où le dividende est attribué.

7.6.2.13 Taxes et taxe de sortie

La taxe sur le résultat de l'exercice comptable comprend la charge fiscale courante. La taxe sur le résultat est comptabilisée dans le compte de résultats, à l'exception des éléments qui sont directement enregistrés dans les capitaux propres. Les créances et passifs fiscaux reportés sont enregistrés sur la base de la méthode du report variable (« liability method ») pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable à des fins de reporting financier, et ce, tant pour l'actif que pour le passif. Les créances fiscales reportées ne sont admises que s'il est probable qu'elles pourront être opposées à l'avenir à des bénéfices imposables.

La taxe de sortie est la taxe sur la plus-value et sur les réserves exonérées en cas de fusion, scission, apport en nature ou cession d'une société immobilière réglementée avec une entreprise qui n'est pas une société immobilière réglementée¹⁰¹.

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 valeur frais à charge de l'acquéreur (valeur d'investissement diminuée de tous les frais relatifs à la vente, tels que les frais d'enregistrement et de notaire) du bâtiment au moment de l'acquisition, et la valeur comptable op het ogenblik van de verwerving en de boekwaarde. La taxe de sortie est en principe à charge des personnes qui ont apporté un immeuble ou une société, mais Montea doit la comptabiliser étant donné que la taxe n'est enrôlée qu'après un certain temps. Cette taxe est déduite de la valeur du bien ou de la société à apporter.

Chaque adaptation suivante de cette taxe de sortie est prise en résultats. Le montant de la taxe de sortie peut encore varier après l'apport ou la fusion dont cette variation peut résulter.

7.6.2.14 Instruments financiers dérivés

Montea souscrit des crédits après d'institutions financières à un taux d'intérêt variable. Pour couvrir le risque d'une hausse de ces taux d'intérêt variables, la société utilise des instruments de couverture financiers de type IRS (« Interest Rate Swaps »). Les taux d'intérêt variables liés aux crédits sont ainsi, pour une grande partie, 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.

¹⁰¹ La taxe de sortie porte sur la différence entre la juste valeur et la valeur comptable, ainsi que sur les réserves exonérées d'impôt ; elle se monte 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 2014

Le Groupe a appliqué pour la première fois des règles comptables et des modifications qui nécessitent une adaptation des comptes annuels précédents. Ces règles comptables sont issues de IFRS 10 États financiers consolidés, IFRS 11 Partenariats, et IAS 32 Instruments financiers – Présentation.

D'autres règles comptables ont été appliquées pour la première fois en 2014, mais sans effet sur les comptes annuels consolidés du Groupe.

La nature et l'impact de chacune des nouvelles règles, modifications et/ou interprétations sont décrits ci-dessous :

- IFRS 10 États financiers consolidés, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IFRS 11 Partenariats, 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
- Amendements à IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 Dispositions transitoires, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 - Entités d'investissement 1, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IAS 27 États financiers individuels (2010), en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises (2011), en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- Amélioration de IFRS 32 Instruments financiers : Présentation : Compensation des actifs financiers et des passifs financiers, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- Amendements à IAS 36 Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur réalisable des actifs non financiers, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- Amélioration de IFRS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture, en vigueur à partir du 1er janvier 2014

7.6.2.16.2 Modification des bases - Normes publiées (et acceptées par l'UE) qui ne sont pas encore en vigueur

- À la date de publication des rapports financiers 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 financiers¹⁰², en vigueur à partir du 1er janvier 2018
- Améliorations de IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – Entités d'investissement Application de la consolidation, exception, en vigueur à partir du 1er janvier 2016

¹⁰² Non encore accepté par l'UE au 16 janvier 2015.

- Améliorations de IFRS 10 Comptes annuels consolidés et IAS 28 Investissements dans des entités associées et joint ventures – Vente ou apport d'actifs entre l'investisseur et la partie associée ou joint venture, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations de IFRS 11¹⁰³ Partenariats : Traitement de l'acquisition d'intérêts dans des opérations communes, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- IFRS 14¹⁰⁴ Postes de report dus à la régulation tarifaire, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- IFRS 15¹⁰⁵ Produits des contrats avec les clients, en vigueur à partir du 1er janvier 2017
- Améliorations de IAS 1¹⁰⁶ Présentation des états financiers – Initiative concernant les annexes, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations de IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 38 Immobilisations incorporelles : Clarification des méthodes d'amortissement admises, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations de IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 41 Agriculture : Plantes fruitières, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations de IAS 19 Rémunérations du personnel : Engagements de pension : Cotisations des salariés, en vigueur à partir du 1er février 2015
- Améliorations de IAS 27 États financiers individuels : Méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels, en vigueur au 1er janvier 2016
- IFRIC 21 Taxes prélevées par une autorité publique, en vigueur à partir du 17 juin 2014
- Améliorations annuelles de IFRS, cycle 2010-2012 (publié en décembre 2013), en vigueur à partir du 1er février 2015
- Améliorations annuelles de IFRS, cycle 2011-2013 (publié en décembre 2013), en vigueur à partir du 1er janvier 2015
- Améliorations annuelles de IFRS, cycle 2012-2014 (publié en septembre 2014), en vigueur à partir du 1er janvier 2016

7.7 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2014

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.

Le tableau ci-dessous récapitule les revenus locatifs de toute l'année :

CHARGES RELATIVES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Loyers	27.349	23.329	19.849
Revenus garantis	0	0	0
Gratuités locatives	0	0	0
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	560	709	0
Redevances de location-financement et similaires	0	0	0
TOTAL	27.908	24.038	19.849

En 2014, les revenus locatifs ont augmenté de 16,1% à EUR 27.908K. Cette évolution s'explique essentiellement par la hausse des revenus locatifs belges (EUR 2.094K ou + 16,1%) et par les nouveaux revenus locatifs néerlandais (EUR 2.171K). En France, en revanche, les revenus locatifs reculent (EUR -395K ou -3,7%).

¹⁰³ Non encore accepté par l'UE au 16 janvier 2015.

¹⁰⁴ Non encore accepté par l'UE au 16 janvier 2015.

¹⁰⁵ Non encore accepté par l'UE au 16 janvier 2015.

¹⁰⁶ Non encore accepté par l'UE au 16 janvier 2015.

L'augmentation des revenus locatifs en Belgique est essentiellement le résultat net :

- des revenus supplémentaires des contrats de bail avec Neovia et Dachser (De Hulst Willebroek), Nippon (Brucargo), Metro (Forest) et Caterpillar (Grimbergen).

La baisse des revenus locatifs français est le résultat net de :

- la baisse des revenus locatifs de Cambrai ;
- l'inoccupation partielle à Savigny-le-Temple (bail non prorogé).

L'augmentation des revenus locatifs aux Pays-Bas est le résultat net de :

- les revenus du nouveau site d'Almere pour toute l'année ;
- les sites nouvellement acquis à Waddinxveen (Delta Wines), Oss (Vos Logistics) et Beuningen (Depa Disposables).

Si nous tenons compte de tous les biens qui font partie du portefeuille de Montea depuis 3 ans (càd sans les nouvelles acquisitions ni les désinvestissements, soit un total de 28 sites), voici comment se présentent les revenus locatifs (tableau) :

- 2012: EUR 19.301K
- 2013: EUR 21.842K (+13,2%)
- 2014: EUR 22.384K (+2,5%).

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Belgique		12.056	11.329	9.574
Aalst	Tragel 48-58	1.974	1.952	1.919
Bornem	Industrieweg 4-24	98	418	413
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.131	1.012	1.012
Hoboken	Smallandlaan 7	237	235	230
Meer	Europastraat 28	359	354	330
Herentals	Toekomstlaan 33	0	440	739
Nivelles	Rue de la Technique 11	459	0	0
Puurs	Schoonmansveld 18	769	763	747
Erembodegem	Industrielaan 27	1.029	976	881
Mechelen	Zandvoortstraat 16	830	573	653
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.231	920	1.030
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.091	975	895
Heppignies	Rue Brigade Piron	757	742	725
Zaventem	Burcargro 830	2.090	1.969	0
France		10.329	10.513	9.727
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	345	541	593
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	354	344
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	233	233	228
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	707	707	695
Cambrai	P.d. Activité Actipole	485	553	535
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	927	869	1.018
Décines	Rue a Rimbaud 1	370	369	357
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	723	704	717
Alfortville	Le Techniparc	235	233	224
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	472	477	463
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	3.240	3.208	3.132
Marennes	La Donnière	809	825	884
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	636	627	326
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	788	814	211
TOTAL		22.384	21.842	19.301

Si nous tenons compte des revenus locatifs contractuels des biens qui étaient en portefeuille entre le 01/01/2012 et le 31/12/2014, la situation est la suivante :

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Belgique		17.124	13.037	10.122
Aalst	Tragel 48-58	1.974	1.952	1.919
Aartselaar	Helstraat 47	0	0	4
Berchem	Vosstraat 200	0	0	197
Bornem	Industrieweg 4-24	98	418	413
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.131	1.012	1.012
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	0	87	244
Moorsel	Waverstraat 3	0	0	0
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	0	38	103
Hoboken	Smallandlaan 7	237	235	230
Meer	Europastraat 28	359	354	330
Herentals	Toekomstlaan 33	0	440	739
Nivelles	Rue de la Technique 11	459	0	0
Puurs	Schoonmansveld 18	769	763	747
Erembodegem	Industrielaan 27	1.029	976	881
Mechelen	Zandvoortstraat 16	830	573	653
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.231	920	1.030
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.091	975	895
Heppignies	Rue Brigade Piron	757	742	725
Zaventem	Brucargo 830	2.090	1.969	0
Zaventem	Brucargo 831	613	325	0
Gent	Evenstuk	1.008	530	0
Zaventem	Brucargo 763	288	187	0
Gent	Korte Mate	636	22	0
Zaventem	Brucargo 738-1	456	0	0
Willebroek	De Hulst Neovia	1.081	0	0
Willebroek	De Hulst Dachser	986	0	0
Indemnité de rupture			519	0
France		10.329	10.703	9.727
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	345	541	593
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	354	344
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	233	233	228
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	707	707	695
Cambrai	P.d. Activité Actipole	485	553	535
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	927	869	1.018
Décines	Rue a Rimbaud 1	370	369	357
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	723	704	717
Alfortville	Le Techniparc	235	233	224
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	472	477	463
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	3.240	3.208	3.132
Marennes	La Donnière	809	825	884
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	636	627	326
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	788	814	211
Indemnité de rupture			190	0
Les Pays-Bas		4.212	264	0
Almere	Stichtse Kant	1.189	264	0
Waddinxveen	Exportweg	955	0	0
Oss	Vollenhovermeer	1.043	0	0
Beuningen	Zilverwerf	1.025	0	0
TOTAL		31.665	24.004	19.849

La différence entre ce tableau et le tableau précédent s'explique par les biens vendus et achetés durant la période du 01/01/2012 au 31/12/2014.

Sur 12 de ces 41 sites, de nouveaux contrats de location ont été signés ou les contrats existants ont été renouvelés, sans évolution importante du loyer moyen au mètre carré. À la signature et au renouvellement de ces contrats, une période sans loyer (en moyenne 2 à 6 mois) est prévue exceptionnellement. Il n'y a pas eu d'autres incitants importants dans ce contexte.

Quatre des 41 sites représentent chacun plus de 5% du portefeuille immobilier consolidé et représentent ensemble 26% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier :

	Juste valeur	Client(s)
• Saint-Cyr-en-Val, Orléans	EUR 36,6 millions	FM Logistics
<i>ce site représente 9% de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets de ce site pour l'année 2014 s'élèvent à EUR 3,2 millions ou 12% du résultat locatif net de l'année 2014).</i>		
• Aalst Tragel	EUR 22,7 millions	Jan de Nul, Barry Callebaut, Invictus, VDAB, R&D Interieur
<i>ce site représente 6% de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets de ce site pour l'année 2014 s'élèvent à EUR 2,0 millions ou 7% du résultat locatif net de l'année 2014).</i>		
• Forest	EUR 22,0 millions	Unilever, Metro
<i>ce site représente 6% de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets de ce site pour l'année 2014 s'élèvent à EUR 1,2 million ou 4% du résultat locatif net de l'année 2014).</i>		
• Brucargo - Zaventem	EUR 20,7 millions	DHL Global Forwarding
<i>ce site représente 5% de la juste valeur totale du portefeuille (les revenus locatifs nets de ce site pour l'année 2014 s'élèvent à EUR 2,1 millions ou 7,5% du résultat locatif net de l'année 2014).</i>		

Commentaire 2 : Frais liés à la location

CHARGES RELATIVES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Loyers à payer sur locaux pris en location	-1.082	-314	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	-9	-143	-26
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	1	77	104
TOTAL	-1.089	-379	78

Depuis 2013, sous « Loyer à payer sur les actifs loués », on trouve le montant des concessions payées et des droits de superficie. Ces montants figuraient jusqu'en 2012 à la rubrique « Autres frais immobiliers ».

Montea applique toujours 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 normalement assumées par le locataire sur immeubles loués, et récupération de ces charges locatives et taxes

CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.322	3.910	3.546
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	1.761	1.787	1.621
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.562	2.122	1.924
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.041	-4.803	-4.463
Charges locatives exposées par le propriétaire	-2.228	-1.914	-1.832
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.814	-2.889	-2.631
TOTAL	-719	-893	-918

La baisse de l'impact net à -719K EUR résulte dans une large mesure du taux d'occupation amélioré de nos bâtiments.

Le coût des inoccupations réside surtout dans le précompte immobilier et dans les assurances refacturées ou non. En 2014, les précomptes et impôts sur les bâtiments loués se sont élevés à EUR 2.814K (8,9% des revenus locatifs, qui se montaient à 31.665K au 31/12/2014).

Commentaire 4 : Autres revenus et dépenses relatifs à la location

AUTRES RECETTES ET DEPENSES LIEES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Property management fee	240	229	172
Revenus des panneaux solaires	851	798	769
Autres	143	216	557
TOTAL	1.234	1.244	1.498

Le Property management fee est la redevance de gestion convenue contractuellement. Dans la majorité des contrats, elle représente un pourcentage du loyer annuel à payer.

Les revenus des panneaux solaires proviennent d'une part de l'électricité produite, refacturée aux locataires et au gestionnaire de réseau (8%), d'autre part des certificats verts (92%).

Les panneaux solaires des sites de Bornem, Grimbergen, Herentals, Puurs Schoonmansveld 28 et Heppignies ont généré ensemble EUR 851K de revenus.

En 2014, le poste « Autres » comprend principalement le précompte immobilier récupéré sur les sites inoccupés au cours des exercices précédents. Ce précompte immobilier sur les sites inoccupés se réfère uniquement aux exercices précédents et pas à 2014.

Commentaire 5 : Frais techniques

FRAIS TECHNIQUES (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Frais techniques récurrents	-81	-15	-32
Réparations	-66	-25	-21
Redevances de garantie totale	0	0	0
Primes d'assurances	-16	10	-10
Frais techniques non récurrents	-2	1	3
Grosses réparations	0	0	0
Sinistres	-2	1	3
TOTAL	-83	-14	-29

L'augmentation des frais techniques en 2014 résulte essentiellement des frais de remise en état sur les sites dont le contrat est arrivé à échéance.

Commentaire 6 : Frais commerciaux

FRAIS COMMERCIAUX (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Commissions d'agences	-82	-33	-65
Publicité	-9	-2	0
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-40	-76	-26
TOTAL	-130	-111	-91

En raison du recours plus fréquent à des courtiers en 2014, les frais commerciaux augmentent par rapport aux années précédentes.

Commentaire 7 : Frais des bâtiments non loués

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Charges	-138	-80	-67
Précompte immobilier	-150	-137	-86
Assurances	-10	-38	-21
TOTAL	-297	-255	-174

L'augmentation de ces frais s'explique principalement par la vacance du site de Herentals au 01/08/2013, jusqu'à la fin de l'exercice 2014.

Commentaire 8 : Frais de gestion immobilière

FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Charges internes de gestion d'immeubles	-663	-221	-618
Honoraires versés au gérants (externes)	0	-23	-20
TOTAL	-663	-244	-637

Ces frais comprennent d'une part les charges de l'équipe interne responsable de la gestion et de la commercialisation de l'immobilier, d'autre part les frais directement imputables à la gestion.

L'augmentation des frais de gestion interne est surtout due à la progression du nombre de sites et au renforcement de l'équipe opérationnelle.

Commentaire 9 : Autres frais immobiliers

AUTRES CHARGES IMMOBILIERES (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Droits de concession	0	0	-82
Autres charges immobilières	-9	-83	-34
TOTAL	-9	-83	-115

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

Commentaire 10 : Frais généraux de la Société

FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Charges de société	-227	-310	-250
Frais de représentation	-86	-104	-82
Honoraires	-936	-599	-537
<i>Expert immobilier</i>	-177	-168	-116
<i>Commissaire</i>	-57	-42	-40
<i>Conseillers juridiques</i>	-186	-151	-60
<i>Experts comptables et financiers</i>	-348	-164	-138
<i>Autres</i>	-169	-74	-183
Les frais de cotation	-195	-172	-114
Marketing et communication	-163	-216	-141
Frais de personnel + rémunération du gérant	-1.604	-2.017	-1.659
Amortissements	-127	-154	-155
TOTAL	-3.339	-3.573	-2.938

Les frais généraux comprennent essentiellement les frais de la gestion journalière ainsi que les frais encourus dans le cadre des obligations imposées aux sociétés cotées en bourse.

Au total, les frais généraux se montent à EUR 4.679K. Sur ce total :

- EUR 781K (16,7%) ont été activés sur les sites existants et les nouveaux projets en cours. Il s'agit de frais de gestion de projet ;
- EUR 559K (11,9%) ont été transférés aux frais immobiliers. Il s'agit de frais directement imputables aux sites, relatifs à la gestion du patrimoine.

De ce fait, 71,4% de ces charges (EUR 3.339K) 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 Bedrijfsrevisoren, représenté par Christel Weymeersch, perçus dans le cadre de sa mission légale d'examen et de contrôle des comptes de la société et du groupe, s'élèvent à EUR 43K (le montant total atteint EUR 57K, dont EUR 14K concernent d'autres activités de contrôle, voir Commissaire).

Si l'on excepte le commissaire-réviseur, les experts immobiliers et le Gérant, la Société n'a pas payé d'autres indemnités considérables en 2014.

Commentaire 11 : Autres produits et charges d'exploitation

AUTRES FRAIS ET REVENUS D'EXPLOITATION (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Autres revenus d'exploitation	107	305	356
Autres frais d'exploitation	-98	-142	-125
TOTAL	9	163	231

Les autres produits d'exploitation représentent principalement :

- les indemnités perçues en cas de sinistre ;
- les produits exceptionnels.

Les autres charges d'exploitation sont surtout des frais engagés dans des projets qui n'ont finalement pas été menés à bien.

Commentaire 12 : Résultat sur vente d'immeubles de placement

RESULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	7.924	5.078	4.937
Valeur comptable des autres actifs non financiers vendus	-7.748	-3.971	-4.575
TOTAL	176	1.107	362

La plus-value de EUR 362K réalisée en 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'aéroport¹⁰⁷. 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 du locataire.

¹⁰⁷ 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.

La plus-value de EUR 176K réalisée en 2014 résulte de la vente du site de Puurs.

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

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	7.199	1.879	1.260
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-5.742	-6.009	-7.952
TOTAL	1.457	-4.130	-6.692

Au 31 décembre 2014, le résultat sur le portefeuille immobilier s'élevait à EUR 1.457K. Ce résultat positif est dû à :

- a) la variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR 7,2 millions, essentiellement déterminée par :
 - le redéveloppement des sites existants de Grimbergen et Forest ;
 - l'adaptation du rendement d'investissement par l'expert immobilier (25 pb aux Pays-Bas et 30 pb en France).
- b) la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, à hauteur de EUR 5,7 millions, en raison de :
 - les investissements sur les sites existants¹⁰⁸.

Lorsque Montea investit dans un bien (gros travaux de modification), l'investissement est comptabilisé à l'actif du bilan. Si l'expert n'évalue pas ou pas entièrement ces travaux à leur prix de revient, Montea comptabilise une variation négative de l'évaluation du portefeuille immobilier.

Pour plus de détails concernant les bases de l'évaluation du portefeuille immobilier, nous renvoyons à 4.2.4 Rapport immobilier.

Commentaire 14 : Produits financiers

REVENUS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Intérêts et dividendes perçus	24	47	177
Autres	318	2	0
TOTAL	343	49	178

Les produits financiers concernent d'une part les intérêts perçus sur les fonds disponibles, d'autre part l'indemnité d'indisponibilité de MG Real Estate pour les développements du Park De Hulst à Willebroek.

Commentaire 15 : Charges d'intérêt nettes

CHARGES NETTES D'INTERETS (EUR x 1.000)	31/12/2013 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Intérêts nominaux sur emprunts	-4.915	-3.169	-2.845
Reconstitution du nominal des dettes financières	8	23	50
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-2.607	-3.068	-2.739
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0	0
Autres charges d'intérêts	-7	-5	-3
TOTAL	-7.521	-6.219	-5.537

¹⁰⁸ Il s'agit ici d'investissements sur les sites existants pour lesquels on n'a pas comptabilisé de plus-value immédiate.

Les intérêts nets payés ont augmenté de EUR 1.302K ou 21%. La dette moyenne augmente de EUR 55 millions (voir aussi la baisse du taux d'endettement de 52,8% à 52,1% malgré l'augmentation de capital). Compte tenu de la situation des dettes financières au 31/12/2014 (emprunt obligataire en cours, lignes de crédit en cours avec leurs instruments de couverture et les autres dettes financières), la charge financière moyenne se situe à 3,8%¹⁰⁹ par rapport à 3,9% en 2013. Abstraction faite des coûts liés aux instruments de couverture, nous obtenons une charge d'intérêts moyenne de 2,5% en 2014 par rapport à 2,4% en 2013.

Commentaire 16 : Autres charges financières

AUTRES CHARGES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Frais bancaires et autres commissions	-48	-36	-110
Autres	0	0	0
TOTAL	-48	-36	-110

Les frais de banque comprennent principalement des frais de dossier encourus dans le cadre des nouvelles lignes de crédit.

Commentaire 17 : Variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers

La variation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers se monte à EUR -10,8 millions. Elle représente :

- la variation négative de la juste valeur des actifs des passifs financiers à hauteur de EUR 11.260K ;
- la variation positive due à IFRS 13 : Montea a comptabilisé un DVA (Debit Value Adjustment) de EUR 464K en 2014.

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Instruments de couverture autorisés	-10.796	5.497	-8.023
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-10.796	5.497	-8.023
Autres	0	0	0
TOTAL	-10.796	5.497	-8.023

La dette de Montea dans le cadre des instruments de couverture s'élève à EUR 25,6 millions.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (EUR x 1.000)		Echéance	Montant nominal	Montant pris 31/12/2014	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt couvert	Juste valeur 2014	Juste valeur 2013	Variation de la juste valeur
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2019	15.000		2,66%	Euribor 3M	-1.320	0	1.320
Stepped IRS	1/07/2012	1/07/2024	60.000	60.000	2,50%	Euribor 3M	-14.413	-7.538	6.875
Forward IRS	1/10/2011	1/10/2020	10.000	10.000	2,77%	Euribor 3M	-1.516	-930	586
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	Euribor 3M	-2.706	-1.042	1.664
Forward IRS	1/10/2011	1/10/2020	10.000	10.000	2,77%	Euribor 3M	-1.518	-939	579
Forward IRS	31/12/2015	31/12/2021	10.000		2,38%	Euribor 3M	-1.174	0	1.174
Forward IRS	2/01/2015	1/01/2020	25.000		2,59%	Euribor 3M	-2.992	0	2.992
Old IRS contracts								-3.930	-3.930
TOTAAL			140.000	90.000			-25.639	-14.379	11.260

Sur les deux exercices réunis (2013 et 2014), Montea a comptabilisé en raison des adaptations dues à IFRS 13, une variation positive de l'évaluation des instruments de couverture à hauteur de EUR 1.012K (le « Debit Value Adjustment »). En conséquence, la dette nette de Montea dans le cadre des instruments de couverture se situe à EUR 24,6 millions. Elle figure dans les dettes financières de long terme, au passif du bilan.

¹⁰⁹ Ce coût financier est la moyenne de l'année complète, y compris les autres dettes financières 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 2014.

Fin 2014, Montea dispose d'instruments de couverture pour un montant nominal de EUR 90 millions. Cette somme est inférieure aux EUR 113,4 millions de fin 2013, certains contrats IRS ayant été forwardés dans le temps (date de début reportée au-delà de 2014). Nous sommes ainsi parvenus à obtenir sur ces contrats un taux d'intérêt moins élevé.

Le coût de couverture moyen a augmenté de 2,36% à 2,55% (à périmètre constant)¹¹⁰.

La baisse du taux d'intérêt sur le plus gros contrat (stepped IRS), de 4,5% en 2013 à 2,5% en 2014, résulte de l'adaptation de la durée et des montants du contrat.

Sur la base des contrats IRS actuels, voici comment se présentent les flux de trésorerie prévus pour les 5 prochaines années :

Undiscounted cashflows (x 1.000 EUR)	Due within 1 year	Due between 1 and 2 years	Due between 2 and 3 years	Due between 3 and 4 years	Due between 4 and 5 years
	€ -3.279	€ -3.275	€ -2.562	€ -1.477	€ -151

Commentaire 18 : Impôt sur les sociétés

IMPOTS DES SOCIETES (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Précompte mobilier	-1	-2	-26
Charges (produits) d'impôts actuel(le)s	-323	-190	-13
TOTAL	-324	-193	-39

L'augmentation de 2014 s'explique par l'acquisition de nouvelles sociétés qui ne bénéficient pas du statut de SIR et doivent pour cette raison acquitter l'impôt des sociétés.

L'augmentation de 2013 résulte d'une provision constituée en vue de l'imposition des dividendes en France et de l'impôt des sociétés sur les filiales belges.

Commentaire 19 : Immobilisations incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2013	141
Acquisitions	19
Amortissements	-45
AU 31/12/2013	114
Acquisitions	44
Amortissements	-33
AU 31/12/2014	125

Cette rubrique mentionne le montant des immobilisations incorporelles à usage propre. Ces immobilisations incorporelles comprennent essentiellement les frais de licences de développement du logiciel « property management, facility and accounting ».

¹¹⁰ Le coût de couverture moyen se calcule en divisant le coût de couverture annuel total par le montant couvert moyen.

Commentaire 20 : Immeubles de placement

IMMEUBLES DE PLACEMENT	(X EUR 1.000)
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
Investissements	90.339
- nouvelles acquisitions	81.858
- acquisitions par transactions en actions	-
- redéveloppements	8.481
Projets de développement	16.295
Désinvestissements	-11.523
- Immeubles de placement vendues	-7.748
- Immeubles de placement détenues en vue de la vente	-3.775
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	6.349
Au 31/12/2014	414.005

L'augmentation des immeubles de placement résulte principalement de l'acquisition des sites de De Hulst, Brucargo, Beuningen, Oss et Waddinxveen. Parallèlement, les sites de Forest et Grimbergen ont été redéveloppés (voir Poste-Redéveloppements), et un autre développement est en cours à Heerlen (voir Poste-Projets de développement).

La hausse de la juste valeur résulte de l'adaptation de l'évaluation des sites existants, sauf celui de Puurs Schoonmansveld, vendu, et celui de Meer, destiné à la vente. La différence avec le changement positif de EUR 1.457K de la juste valeur des immeubles est expliqué par l'augmentation en valeur de EUR 6.349K contre EUR 4.892K pour les investissements réalisés. Le solde représente EUR 1.457K euros.

Commentaire 21 : Autres immobilisations corporelles

AUTRES ACTIFS CORPORELS NON COURANTS (x EUR 1.000)	Total	à usage propre	Autres
AU 31/12/2012	7.883	647	7.236
Valeur d'acquisition 01/01/2013	8.301	757	7.543
Acquisitions	26	0	26
Panneaux solaires	-187	0	-187
Valeur d'acquisition 31/12/2013	8.140	757	7.383
Amortissements 01/01/2013	0	0	0
Amortissements	-418	110	-528
Amortissements 31/12/2013	-71	38	-109
AU 31/12/2013	7.651	609	7.042
Valeur d'acquisition 01/01/2014	8.140	757	7.383
Acquisitions	129	0	129
Panneaux solaires	-63	0	-63
Valeur d'acquisition 31/12/2014	8.206	757	7.449
Amortissements 01/01/2014	0	0	0
Amortissements	-489	148	-637
Amortissements 31/12/2014	-63	38	-100
AU 31/12/2014	-551	186	-737
AU 31/12/2014	7.655	571	7.083

L'évolution des autres immobilisations corporelles comprend dans une large mesure la moins-value sur les panneaux solaires des sites de Bornem, Grimbergen, Herentals et Puurs Schoonmansveld, compensée par l'activation des panneaux solaires installés à Heppignies. La moins-value a été directement incorporée aux fonds propres.

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation d'IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, il convient de comptabiliser l'actif dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à la valeur revalorisée, soit la juste valeur au moment de la revalorisation moins les éventuels amortissements ultérieurs accumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. Si les panneaux solaires étaient évalués à leur coût de revient, cela représenterait EUR 6.343K.

Les panneaux solaires ne sont pas évalués par un expert indépendant.

La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'actualisation des produits futurs.

En ce qui concerne la valeur des panneaux solaires, les plus-values nettes (EUR 1.184K pour 2014) figurent séparément dans les fonds propres. Voir aussi le commentaire 30.1.

Commentaire 22 : Immobilisations financières

ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2012	0
Actifs détenus jusqu'à leur échéance	0
Participations dans les sociétés liées ou sociétés avec une participation partielle	0
Actifs à la juste valeur via résultat	0
Instruments de couverture	0
AU 31/12/2013	0
Actifs détenus jusqu'à leur échéance	0
Participations dans les sociétés liées ou sociétés avec une participation partielle	0
Actifs à la juste valeur via résultat	0
Instruments de couverture	0
AU 31/12/2014	0

Les actifs financiers non courants concernent exclusivement la valorisation positive des instruments de couverture. La valorisation négative des instruments de couverture pour 2014 figure au commentaire 17.

Commentaire 23 : Créances commerciales et autres actifs courants

CREANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2012	105
Cautions en espèces	0
Préfinancement site Cambrai	-68
AU 31/12/2013	37
Cautions en espèces	0
AU 31/12/2014	37

Ce montant représente un cautionnement payé en espèces.

Commentaire 24 : Actifs détenus en vue de la vente

ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2012	2.225
Immeubles de placement	-2.225
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2013	0
Immeubles de placement	3.775
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2014	3.775

En 2012, la valeur comptable des actifs destinés à la vente représentait la juste valeur du site de Vilvoorde. Le site a été vendu le 18/07/2013. En 2014, la valeur comptable des actifs destinés à la vente représentait la juste valeur du site de Meer. Le 1er octobre 2014, un contrat a été conclu concernant une option temporaire d'achat et de vente du bien de Meer : l'acheteur peut lever une option call pour acquérir le bien jusqu'au 31 décembre 2014, et Montea peut exercer une option put pour vendre le bien jusqu'au 31 janvier 2015 inclus. L'acheteur a signifié à Montea, par lettre recommandée, sa volonté d'exercer l'option call. Les parties sont convenues de procéder à la transaction, moyennant les conditions suspensives habituelles, dans le courant d'avril 2015.

Les chiffres consolidés au 31/12/2014 ne tiennent pas compte d'une perte ou d'un bénéfice dus à la vente prévue. La juste valeur au 31/12/2014 est conforme au prix de vente avancé.

Commentaire 25 : Créances commerciales à court terme

CREANCES COMMERCIALES (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Créances commerciales brutes	13.015	7.533	6.209
Provisions pour créances douteuses	-562	-554	-489
AU 31/12/2014	12.453	6.978	5.720

Au 31 décembre 2014, les créances commerciales brutes se montaient à EUR 13.015K, dont :

- EUR 4.163K de factures à établir ;
- EUR 573K de créances douteuses ;
- EUR 7.424K de créances commerciales ;
- EUR 293K d'autres créances.

CREANCES DOUTEUSES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2012	460
Montant pour l'exercice en cours	181
Reprise du montant pour l'exercice en cours	-77
AU 31/12/2013	564
Montant pour l'exercice en cours	10
Reprise du montant pour l'exercice en cours	-1
AU 31/12/2014	573

REDUCTIONS DE VALEUR SUR CREANCES COMMERCIALES COMPTABILISEES	(x EUR 1.000)
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
Provisions pour l'exercice en cours	9
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	-1
AU 31/12/2014	562

Afin de minimiser l'impact des retards de paiement sur le résultat, Montea gère avec efficacité son fichier clients. Régulièrement, Montea soumet ses clients à une analyse de crédit. Les clients potentiels Montea font également l'objet d'une analyse de crédit préalable, avant la conclusion de nouveaux contrats.

Le tableau ci-dessous reflète l'âge des créances commerciales de EUR 7.424K.

TABEAU DES ECHEANCES DES CREANCES COMMERCIALES	(x EUR 1.000)
créances commerciales, non échu	2.150
créances commerciales, échu 1 - 30 jours	4.601
créances commerciales, échu 31 - 60 jours	637
créances commerciales, échu 61 - 90 jours	-395
créances commerciales, échu > 90 jours	430
TOTAL	7.424

TABEAU DES ECHEANCES DES CREANCES DOUTEUSES	(x EUR 1.000)
créances commerciales, non échu	0
créances commerciales, échu 1 - 30 jours	0
créances commerciales, échu 31 - 60 jours	0
créances commerciales, échu 61 - 90 jours	0
créances commerciales, échu > 90 jours	573
TOTAL	573

Montea a fourni les efforts nécessaires pour que ces créances commerciales ouvertes soient dans une large mesure encaissées après la fin de l'année. Néanmoins, on observe une hausse par rapport à 2013, à cause d'un volume locatif accru et du nombre de factures d'achat importantes répercutées en fin d'année sur les locataires.

Commentaire 26 : Créances fiscales et autres actifs circulants

CREANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
IMPOTS	1.390	445	242
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	1.121	175	113
Impôts	269	271	129
AUTRES ACTIFS CIRCULANTS	196	193	602
TOTAL	1.586	638	844

Le montant considérable de la TVA résulte du grand nombre de factures enregistrées à la fin de l'année. Ces factures concernent le développement en cours aux Pays-Bas.

Commentaire 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Dépôts en espèces auprès des établissements de crédit	4.248	2.551	5.175
Placements à terme	2	1.541	1.832
Chèques à encaisser	0	1	0
TOTAL	4.250	4.092	7.007

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)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Revenus immobiliers courus non échus	2.662	989	299
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	0	0	0
Charges immobilières payées d'avance	6.426	6.013	572
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	0	310	345
Autres	894	429	256
TOTAL	9.981	7.741	1.472

L'augmentation des frais immobiliers payés d'avance s'explique surtout par la hausse des frais de démarrage déjà engagés pour d'éventuels nouveaux projets et par la redevance d'indisponibilité de EUR 4.500K dans le cadre du partenariat avec le groupe De Paepe, pour le développement du parc logistique « MG Park De Hulst » à Willebroek.

Le poste « frais immobilier payés à l'avance » représente l'indemnité d'indisponibilité de EUR 4.500K et les autres frais immobiliers payés à l'avance pour EUR 1.926K. Dans ces EUR 1.926K, on trouve d'une part EUR 907K d'acompte sur les frais de construction du 3^e projet de Park-De hulst. Le reste des frais immobiliers payés à l'avance représente des frais payés à l'avance pour de futurs nouveaux projets dont les contrats sont déjà signés (p.ex. partenariat avec Beherman, frais supplémentaires du contrat de partenariat avec Park De Hulst, frais payés à l'avance dans le cadre du nouveau développement pour le projet Movianto à Erembodegem).

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 (x EUR 1.000)	Capital	Frais de l'augmentation de capital	Capital d'actions options personnel	Prime d'émission	Nombre d'actions
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
Augmentation de capital au 24 juin 2014	39.648	-1.123		12.879	1.945.416
AU 31/12/2014	178.416	-2.357	3	14.650	8.754.378

Commentaire 30 : Réserves

(EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Réserves	-13.480	-16.410	-2.108
Réserve légale	835	829	30
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-34.487	-35.881	-32.031
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 (-)	-17.813	-11.799	-10.704
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	-24.627	-13.830	-19.327
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	-639
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	62.586	44.910	60.563
Résultats reportés des exercices antérieurs	664	0	0

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. Pour les besoins de ces options, des actions propres ont été rachetées.

La somme de EUR 639K (« Réserve pour actions propres ») concerne le rachat de 23.346 actions propres pour une valeur nominale totale de EUR 639K (frais compris).

La différence du poste « Réserve pour le solde de la variation de la juste valeur de l'immobilier » par rapport à l'année dernière se monte à EUR 1.394K. La réserve négative pour le solde des variations de la juste valeur du patrimoine immobilier est le principal élément exerçant un fort impact négatif sur les réserves.

Dans la détermination de la juste valeur du portefeuille immobilier, suite à l'analyse d'un grand nombre de transactions par un groupe d'experts agissant pour des institutions immobilières cotées en bourse, il est tenu compte de 2,5% de frais d'achats totaux sur les investissements immobiliers importants (soit > 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 prend 10% ou 12,5% de droits d'enregistrement en compte pour arriver à la juste valeur.

La règle des 10% est donc appliquée à 1 site en Belgique (Hoboken).

En ce qui concerne la valorisation des sites français et néerlandais, on a procédé à une estimation du total des frais d'acquisition. Ce total se situe aux environs de 6,3% en France et de 6,6% aux Pays-Bas. En d'autres termes, il convient de déduire 6,4% pour obtenir la juste valeur du site.

Commentaire 30.1 : Réserve pour le solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

RESERVE POUR LE SOLDE DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DE L'IMMOBILIER	(x EUR 1.000)
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2007 (15 mois)	5.629
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2008 (12 mois)	-10.046
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2009 (12 mois)	-16.034
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2010 (12 mois)	-1.906
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2011 (12 mois)	-4.420
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2012 (12 mois)	-6.692
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2013 (12 mois)	-3.658
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2014 (12 mois)	1.457
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 2014 (12 mois)	-192
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2013 (12 mois)	-63
AU 31/12/2014	-34.487

Commentaire 30.2 : Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée

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
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2014 (12 mois)	-10.796
AU 31/12/2014	-24.627

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 31/12/2012	-3.106
Résultat 12 mois	15.970
Intérêts minoritaires	-2
AU 31/12/2013	15.969
Résultat 12 mois	6.105
Intérêts minoritaires	2
AU 31/12/2014	6.107

Commentaire 32 : Intérêt minoritaire

INTERET MINORITAIRE	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2012	100
5% du résultat de la SCI 3R au 31/12/2013	-2
AU 31/12/2013	98
5% du résultat de la SCI 3R au 31/12/2014	-2
AU 31/12/2014	96

Commentaire 33 : Provisions de long terme

PROVISIONS (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Pensions	0	0	0
Autres	0	0	-208
TOTAL	0	0	-208

La provision de 2012 concernait la poursuite de la réorganisation de l'équipe opérationnelle.

Commentaire 34 : Dettes financières

DETTE FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
DETTE FINANCIERES NON COURANTES	177.393	144.517	121.913
Etablissements de crédit	116.000	111.333	116.500
Emprunt obligataire	59.085	29.557	0
Cautions, garanties bancaires par dépôts	840	404	547
Leasing financier	0	0	0
Autres	1.468	3.222	4.865
DETTE FINANCIERES COURANTES (EUR x 1.000)	49.000	28.529	31.851
Etablissements de crédit	49.000	26.667	30.000
Leasing financier	0	0	0
Autres	1.752	1.862	1.851
TOTAL	226.393	173.046	153.763

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 cinq institutions financières belges. Au 31/12/2014, Montea disposait d'un total de EUR 179 millions en lignes de crédit contractuelles, dont 92% (EUR 165 millions) sont utilisés.

L'année prochaine, la dette arrivera à échéance à hauteur de 30% (ou EUR 49 millions).

ETABLISSEMENTS DE CREDIT	(x EUR 1.000)
Lignes de crédit avec une maturité < 1 année	49.000
Lignes de crédit avec une maturité 1 - 2 années	26.667
Lignes de crédit avec une maturité 2 - 3 années	40.000
Lignes de crédit avec une maturité > 3 années	49.333
TOTAL	165.000

Parallèlement, les dettes financières se composent des emprunts obligataires en cours (montant nominal de EUR 60.000K) et des autres dettes financières en cours (Montea a contracté des dettes financières pour les sites suivants : Milmort (BE) et St Cyr-en-Val (Orléans) en France). Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Montea :

- a procédé le 28 mai 2014 à l'émission d'un emprunt obligataire avec placement privé d'une valeur nominale de EUR 30 millions. Cet emprunt obligataire d'une durée de sept ans arrive à échéance le 28 mai 2021.

- le 24 juin 2014, une augmentation de capital a été souscrite avec succès pour la somme de EUR 52.526.232¹¹¹, soit l'émission de 1.945.416 nouvelles actions, au prix de EUR 27 par action nouvelle.

Dettes leasing	(x EUR 1.000)
Dettes leasing, avec une maturité < 1 année	1.752
Dettes leasing, avec une maturité 1-5 années	1.423
Dettes leasing, avec une maturité >5 années	0
TOTAL	3.174

Commentaire 35 : Autres engagements financiers de long terme

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Instruments financiers dérivés autorisés	24.627	13.830	19.327
TOTAL	24.627	13.830	19.327

Dans les autres obligations financières de long terme, on trouve exclusivement la valorisation négative des instruments de couverture d'intérêt au 31/12/2014. Le commentaire 22 (Immobilisations financières) comprend les variations positives de la valeur des instruments de couverture d'intérêt. Au 31/12/2014, les instruments de couverture affichent une valeur négative de EUR 24,6 millions. 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)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Garanties	0	452	450
TOTAL	0	452	450

Commentaire 37 : Provisions à court terme

PROVISIONS (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Pensions	0	0	0
Autres	0	0	0
TOTAL	0	0	0

Commentaire 38 : Dettes commerciales et autres passifs courants

DETTE COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Exit Taks	1.455	314	-35
Autres	6.102	3.051	3.219
Fournisseurs	5.399	1.313	1.421
Locataires	17	223	228
TVA, salaires et charges sociales	686	1.515	1.570
TOTAL	7.557	3.365	3.184

AUTRES PASSIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Dividendes	58	12	12
Passifs intra-groupe	730	343	182
Autres	0	2.255	245
TOTAL	788	2.610	439

L'augmentation des dettes commerciales en 2014 concerne de grosses factures d'achat relative aux projets en cours, reçues à la fin de l'exercice, mais qui n'ont pas été payées dans l'exercice 2014. L'augmentation de la taxe de sortie en 2014 est principalement le résultat de l'achat de nouvelles sociétés.

¹¹¹ Pour plus d'informations, nous renvoyons aux communiqués de presse du 2 juin 2014, du 19 juin 2014 et du 24 juin 2014 ou à www.montea.com.

Commentaire 39 : Comptes de régularisation du passif

COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Revenus immobiliers perçus d'avance	6.942	5.563	5.283
Intérêts et autres charges courus non échus	2.452	1.965	1.081
Autres	-64		
TOTAL	9.330	7.528	6.364

L'augmentation des comptes de régularisation du passif s'explique principalement par les revenus locatifs facturés anticipativement.

Commentaire 40 : Hiérarchie de la juste valeur

	 Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)	31/12/2014 Valeur exercice	31/12/2014 Niveau 1 (1)	31/12/2014 Niveau 2 (2)	31/12/2014 Niveau 3 (3)
I.	ACTIFS NON COURANTS	421.821	0	7.816	414.005
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	125	0	125	0
C.	Immeubles de placement	414.005	0	0	414.005
D.	Autres immobilisations corporelles	7.655	0	7.655	0
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	32.046	4.250	24.021	3.775
A.	Actifs détenus en vue de la vente	3.775	0	0	3.775
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	12.453	0	12.453	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	1.586	0	1.586	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.250	4.250	0	0
G.	Comptes de régularisation	9.981	0	9.981	0
	TOTAL DE L'ACTIF	453.867	4.250	31.837	417.780
	PASSIF	270.429	0	245.803	24.627
I.	Passifs non courants	202.019	0	177.393	24.627
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	177.393	0	177.393	0
C.	Autres passifs financiers non courants	24.627	0	0	24.627
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0
II.	Passifs courants	68.410	0	68.410	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	50.752	0	50.752	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.540	0	7.540	0
E.	Autres passifs courants	788	0	788	0
F.	Comptes de régularisation	9.330	0	9.330	0
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	270.429	0	245.803	24.627

(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) Evaluation sur d'autres techniques d'évaluation; pas sur la base d'évaluation du marché sur des marchés actifs

	 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

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.

En 2014, le poste « Comptes de régularisation » a été reclassifié sous le level 2 au lieu du level 1.

1. Immeubles de placement

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des immeubles de placement était confiée à l'expert externe, qui s'est dans une large mesure basé sur deux méthodes :

- la méthode de la capitalisation
- la méthode « Discounted Cash Flow »

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des immeubles de placement suivant la méthode de la capitalisation était confiée à l'expert externe, 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 immeubles de placement. Comme précisé ci-dessus, la juste valeur des immeubles de placement est principalement déterminée à partir de la valeur locative du marché (EUR/m²) et de l'équivalent yield (rendement net 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, un maximum et une moyenne pondérée. Par ailleurs, la juste valeur des immeubles de placement dépend de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative sur le marché.

L'application pratique de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement suivant la méthode « Discounted Cash Flow » repose 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 ;
- la vacance actuelle et future.

Le tableau ci-dessous récapitule les principaux paramètres quantitatifs de la méthode « Discounted Cash Flow » pour 2014 :

Hypothèses Valorisation juste valeur placements immobiliers	BE	FR	Pays-Bas
Méthode location de capitalisation			
Valeur locative du marché (Min - max.) (EUR / m²)	31,24-86,56	34,87-105,6	44,29-51,24
Valeur locative du marché - moyenne pondérée (EUR / m²)	47,03	46,48	48,69
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	6,57%-8,45%	6,88%-21,75%	6,11%-8,24%
Rendement équivalent - moyenne pondérée (%)	7,41%	7,82%	7,05%
Loyer actuel par rapport à la valeur locative du marché (%)	108,50%	104,50%	95,40%
Discounted Cash Flow méthode (*)			
Taux d'actualisation (Min - max.) (%)	3,48%-8,39%	4,47%-17,95%	6,50%-7,30%
Taux d'actualisation (moyenne pondérée) (%)	7,14%	6,67%	6,85%

(*) Le calcul tient compte d'une inflation de 2% pour la Belgique et les Pays-Bas et de 1% pour la France.

Le tableau ci-dessus montre que le minimum et le maximum de la valeur locative sur le marché sont séparés par un large écart. Cela s'explique essentiellement par :

- * type de locaux logistiques : (p.ex. magasins réfrigérés / magasins cross-dock ou stockage standard)
- * situation géographique du bien
- * proportion de bureaux dans l'ensemble du site.

Le tableau ci-dessous récapitule les principaux paramètres quantitatifs de la méthode « Discounted Cash Flow » pour 2013 :

Hypothèses Valorisation juste valeur placements immobiliers	BE	FR	Pays-Bas
Méthode location de capitalisation			
Valeur locative du marché (Min - max.) (EUR / m²)	31,24 - 69,92	35,00 - 105,70	44,70
Valeur locative du marché - moyenne pondérée (EUR / m²)	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%

2. Panneaux solaires

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des panneaux solaires repose sur le calcul de la valeur actuelle nette sur la durée résiduelle des certificats verts.

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation d'IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, il convient de comptabiliser l'actif dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à la valeur revalorisée, soit la juste valeur au moment de la revalorisation moins les éventuels amortissements ultérieurs accumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'actualisation des produits futurs.

La durée d'utilisation des panneaux solaires, parallèle aux recettes des certificats verts, est estimée à 20 ans en Flandre, 10 ans à Bruxelles et 15 ans en Wallonie.

La valeur des panneaux solaires est déterminée chaque trimestre.

La plus-value au lancement d'un nouveau site est comptabilisée dans une composante distincte des fonds propres. Les moins-values sont également comptabilisées dans cette composante, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en deçà du coût initial. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées dans le résultat.

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 31/12/2014 par rapport aux instruments de couverture souscrits. Au 31/12/2014, la juste valeur des instruments dérivés se monte à EUR 25.639K. Cela devrait normalement relever du level 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 31/12/2014, âge moyen des swaps existants), Montea a calculé un « non-performance risk » égal à EUR 1.013K, ce qui influence positivement la juste valeur. En raison de l'expression de ce « non-performance risk », la juste valeur de EUR 24.627K est entièrement comptabilisée au level III.

Les facteurs à l'origine de l'augmentation du risque de non-performance résultent de la baisse de la valeur de marché des swaps par rapport à 2013, ce qui pousse le « non-performance risk » à la hausse.

4. Obligations financières

Les obligations financières se composent d'une part de l'emprunt obligataire émis le 28 mai 2014, de l'emprunt obligataire émis le 28 juin 2013 et de l'augmentation de capital du 24 juin 2014, et d'autre part des lignes de crédit utilisées à hauteur de EUR 165 millions.

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des obligations se fonde sur le prix indicatif déterminé par le marché actif. L'obligation n'étant pas cotée sur le marché au 31/12/2014, 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 (lignes de crédit bilatérales Euribor 3 mois + marge). 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.

5. Actifs courants et engagements non financiers courants

Les techniques de valorisation et l'input de l'évaluation à la juste valeur, appliqués aux actifs courants et aux engagements courants, résultent du fait que les actifs courants et les engagements courants sont évalués à leur valeur nominale, vu qu'il s'agit de créances et de dettes à court terme, avec un risque de crédit limité.

Commentaire 41 : Information segmentée

Dans le cadre de l'obligation d'information segmentée, la Société applique IFRS 8.

Géographiquement, le portefeuille actuel se trouve en Belgique, aux Pays-Bas et en France. La Société dirige et coordonne ses activités suivant des critères géographiques ; ses rapports sont établis suivant cette segmentation géographique. Dans les tableaux suivants, vous trouverez le bilan et le compte de résultat suivant la segmentation géographique.

- Sur le site de site Saint-Cyr-en-Val à Orléans, 1 locataire représente 10,2% du total des revenus locatifs contractuels annuels de l'ensemble du portefeuille.
- Sur le site d'Alost Tragel, 5 locataires représentent respectivement 3,5%, 1,9%, 0,8%, 0,05% et 0,03% du total des revenus locatifs contractuels annuels de l'ensemble du portefeuille.
- Sur le site de Forest, 2 locataires représentent respectivement 2,2% et 1,7% du total des revenus locatifs contractuels annuels de l'ensemble du portefeuille.
- Sur le site de Brucargo - Zaventem, 1 locataire représente 6,6% du total des revenus locatifs contractuels annuels de l'ensemble du portefeuille.

Commentaire 41.1 : Bilan segmenté pour l'exercice 2014

(EUR x 1.000)		31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	264.888	120.783	64.400	-28.249	421.821
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	125	0	0	0	125
C.	Immeubles de placement	250.063	120.722	43.220	0	414.005
D.	Autres immobilisations corporelles	7.655	0	0	0	7.655
E.	Actifs financiers non courants	7.045	24	21.180	-28.249	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	211.166	4.683	12.601	-196.404	32.046
A.	Actifs détenus en vue de la vente	3.775	0	0	0	3.775
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	8.600	2.729	1.124	0	12.453
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	172.356	-1.071	10.035	-179.733	1.586
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.227	1.803	220	0	4.250
G.	Comptes de régularisation	24.208	1.222	1.222	-16.670	9.981
	TOTAL DE L'ACTIF	476.054	125.465	77.001	-224.653	453.867
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	161.891	15.265	32.155	-25.873	183.438
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	161.891	15.165	32.155	-25.873	183.338
A.	Capital	176.062	0	225	-225	176.061
B.	Primes d'émission	14.650	0	0	0	14.650
C.	Réserves	-20.812	4.454	28.526	-25.648	-13.480
D.	Résultat net de l'exercice	-8.009	10.711	3.404	0	6.107
II.	Intérêts minoritaires	0	100	0	0	100
	PASSIF	314.163	110.200	44.846	-198.780	270.429
I.	Passifs non courants	201.085	1.653	0	-719	202.019
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	176.458	1.653	0	-719	177.393
C.	Autres passifs financiers non courants	24.627	0	0	0	24.627
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
II.	Passifs courants	113.078	108.547	44.846	-198.061	68.410
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	49.522	1.372	0	-141	50.752
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.783	2.368	617	-1.228	7.540
E.	Autres passifs courants	53.519	102.400	43.030	-198.162	788
F.	Comptes de régularisation	4.255	2.407	1.198	1.470	9.330
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	476.054	125.465	77.001	-224.653	453.867

La juste valeur des immeubles de placement belges représente dans le bilan segmenté EUR 250,1 millions, EUR 26,4 millions de plus que la juste valeur des immeubles de placement belges suivant le point 4.2.5. (Le portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2014) du rapport annuel. Voici l'explication de cette différence :

La différence entre la juste valeur des immeubles de placement belges de EUR 223,7, suivant p. 140 EUR 250,1 millions.

La différence s'explique par le fait que les EUR 250,1 millions comprennent les éléments suivants qui ne font pas partie des EUR 223,7 millions :

- Développements de projets à hauteur de EUR 16,3 millions, cité dans une rubrique séparée de « Portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2014 » ;
- Immobilisations corporelles à usage propre pour une valeur de EUR 0,6 million (non comprises au point 4.2.5 « Portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2014 » ;
- Juste valeur du bien d'Oss (NL), soit EUR 13,3 millions. Ce bien se trouve dans la société SFG BV, dont la comptabilité est consolidée en Belgique, mais il se situe dans la zone géographique des Pays-Bas ;
- Juste valeur du bien de Meer, soit EUR 3,8 millions, inscrite dans une rubrique séparée au bilan, « Actifs destinés à la vente ».

La juste valeur des immeubles de placement aux Pays-Bas représente dans le bilan segmenté EUR 43,2 millions, EUR 13,3 millions de moins que la juste valeur des immeubles de placement belges suivant le point 4.2.5. (Le portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2014) du rapport annuel. Cette différence s'explique par la juste valeur du bien d'Oss (NL), soit EUR 13,3 millions. Ce bien se trouve dans la société SFG BV, dont la comptabilité est consolidée en Belgique, mais il se situe dans la zone géographique des Pays-Bas.

Commentaire 41.2 : Bilan segmenté pour l'exercice 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
I.	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
II.	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

Commentaire 41.3 : Compte de résultat segmenté pour l'exercice 2014

	(EUR x 1.000)	31/12/2014 BE	31/12/2014 FR	31/12/2014 NL	31/12/2014 Elim.	31/12/2014 12 mois
I.	Revenus Locatifs	15.131	10.342	2.436	0	27.908
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-1.081	-9	0	0	-1.089
	RESULTAT LOCATIF NET	14.050	10.333	2.436	0	26.819
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.168	2.154	0	0	4.322
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	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.629	-2.337	-75	0	-5.041
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.131	99	3	0	1.234
	RESULTAT IMMOBILIER	14.720	10.250	2.364	0	27.334
IX.	Frais techniques	-65	-18	0	0	-83
X.	Frais commerciaux	-130	0	0	0	-130
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-297	0	0	0	-297
XII.	Frais de gestion immobilière	-376	-219	-68	0	-663
XIII.	Autres charges immobilières	-9	0	0	0	-9
	CHARGES IMMOBILIERES	-877	-237	-68	0	-1.183
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.843	10.012	2.296	0	26.151
XIV.	Frais généraux de la société	-2.499	-770	-70	0	-3.339
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-33	42	0	0	9
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	11.312	9.284	2.226	0	22.821
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	176	0	0	0	176
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.964	1.799	1.623	0	1.457
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	9.523	11.082	3.848	0	24.453
XX.	Revenus financiers	1.594	909	0	-2.161	343
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-8.150	-1.089	-443	2.161	-7.521
XXII.	Autres charges financières	-37	-9	-2	0	-48
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-10.796	0	0	0	-10.796
	RESULTAT FINANCIER	-17.389	-190	-444	0	-18.023
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	-7.866	10.892	3.404	0	6.431
XXV.	Impôts des sociétés	-143	-181	0	0	-324
XXVI.	Exit taxe	0	0	0	0	0
	IMPOT	-143	-181	0	0	-324
	RESULTAT NET	-8.009	10.711	3.404	0	6.107
	RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)	4.576	8.913	1.782	0	15.271
	Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	7.782	7.782	7.782	7.782	7.782
	RESULTAT NET PAR ACTION	-1,03	1,38	0,44	0,00	0,78
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors IAS 39)	0,59	1,15	0,23	0,00	1,97

Commentaire 41.4: Compte de résultat segmenté pour l'exercice 2013

	(EUR x 1.000)	31/12/2013 BE	31/12/2013 FR	31/12/2013 NL	31/12/2013 Elim.	31/12/2013 12 mois
I.	Revenus Locatifs	13.037	10.737	264	0	24.038
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-372	-7	0	0	-379
	RESULTAT LOCATIF NET	12.665	10.730	264	0	23.659
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.947	1.962	0	0	3.910
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	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.469	-2.325	-8	0	-4.803
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.014	230	0	0	1.244
	RESULTAT IMMOBILIER	13.157	10.596	256	0	24.010
IX.	Frais techniques	-14	0	0	0	-14
X.	Frais commerciaux	-65	-46	0	0	-111
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-255	0	0	0	-255
XII.	Frais de gestion immobilière	-221	-23	0	0	-244
XIII.	Autres charges immobilières	-40	-44	0	0	-83
	CHARGES IMMOBILIERES	-595	-112	0	0	-708
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12.562	10.484	256	0	23.302
XIV.	Frais généraux de la société	-2.688	-864	-22	0	-3.573
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	18	145	0	0	163
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.892	9.765	235	0	19.892
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.107	0	0	0	1.107
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.786	-1.698	354	0	-4.130
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	8.214	8.067	589	0	16.870
XX.	Revenus financiers	4.043	0	0	-3.994	49
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-6.210	-3.940	-62	3.994	-6.219
XXII.	Autres charges financières	-23	-13	0	0	-36
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.497	0	0	0	5.497
	RESULTAT FINANCIER	3.307	-3.953	-62	0	-708
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	11.521	4.114	526	0	16.161
XXV.	Impôts des sociétés	4	-196	0	0	-193
XXVI.	Exit taxe	0	0	0	0	0
	IMPOT	4	-196	0	0	-193
	RESULTAT NET	11.524	3.918	526	0	15.969
	RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)	7.706	5.616	172	0	13.494
	Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	6.588	6.588	6.588	6.588	6.588
	RESULTAT NET PAR ACTION	1,75	0,59	0,08	0,00	2,42
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors IAS 39)	1,17	0,85	0,03	0,00	2,05

La colonne « Éliminations » concerne les écritures de consolidation à effectuer dans le cadre de la consolidation ; ces écritures sont sans impact sur le résultat consolidé.

Parallèlement à la segmentation géographique, la Société fait aussi appel à la segmentation sectorielle de la clientèle afin d'étaler le profil de risque.

Commentaire 42 : Gestion des risques financiers

L'activité normale de Montea peut susciter des risques en termes de cours de change, d'intérêts, de liquidité et de crédit. L'entreprise analyse et examine chaque risque ; elle définit des stratégies pour en maîtriser l'impact économique sur la performance de la Société. Les résultats de ces analyses et les stratégies avancées sont régulièrement revus et approuvés par le Conseil d'administration.

L'analyse de sensibilité au risque d'intérêt doit concerner à la fois le résultat net et les fonds propres. Vu l'absence de couverture, l'impact restera inchangé.

7.7.2 Risque de taux d'intérêt

Les dettes financières à court et à long terme de la Société se composent exclusivement de dettes à taux d'intérêt variables. La Société fait usage d'instruments de couverture du type IRS pour couvrir le risque d'intérêt. Une hausse ou une baisse de 100 points de base des taux d'intérêt de nos dettes à taux variable entraînerait une hausse ou une baisse de EUR 10 millions de la valeur marchande des instruments de couverture financière.

Le commentaire 17 récapitule la juste valeur des instruments de couverture.

Au 31/12/2014, le risque d'intérêt sur les lignes de crédits à taux variable était couvert à 55%, de sorte qu'une hausse/baisse des taux d'intérêt n'exercera qu'un impact minime sur le résultat de la Société. Pour une hausse ou une baisse de 100 points de base, la charge d'intérêt annuelle de l'entreprise ne variera que de EUR 700K (compte tenu des contrats IRS).

7.7.3 Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de perte financière de la Société au cas où un client ou une contrepartie n'accomplirait pas ses obligations contractuelles. Le management applique une politique de crédit ; l'exposition au risque de crédit est gérée en permanence. Chaque nouveau locataire fait l'objet d'une analyse de solvabilité individuelle avant de se voir offrir un contrat par la Société, compte tenu d'une garantie locative de 3 ou 6 mois.

7.7.4 Risque de taux de change

Le portefeuille immobilier de la Société se compose exclusivement de bâtiments situés en Belgique et en France ; tous les contrats de bail sont en euros. En conséquence, l'entreprise n'est exposée à aucun risque de change.

7.7.5 Risque de liquidité

Le commentaire 34 récapitule les dettes financières et leur durée respective. L'entreprise maîtrise son risque de liquidité en disposant de facilités de crédit suffisantes¹¹² et en coordonnant le mieux possible les recettes avec les paiements.

7.7.6 Transactions entre entreprises liées

Il n'y a pas eu de transactions avec des entreprises liées.

7.7.7 Engagements hors bilan

Il n'existe pas d'engagement hors bilan pour l'exercice 2014.

7.7.8 Autres obligations importantes

À ce jour, il n'a pas été conclu de conventions importantes qui ne s'inscriraient pas dans l'activité normale de la Société, dont le groupe Montea fait partie.

¹¹² Montea dispose au 31/12/2014 de EUR 179 millions en ligne de crédit, dont EUR 165 millions déjà utilisés. Cela signifie que Montea peut encore compter sur EUR 14 millions.

7.7.9 Rapport du commissaire sur les comptes consolidés clôturés au 31 décembre 2014¹¹³



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SCA pour l'exercice clos le 31 décembre 2014

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2014, le relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices, l'état du résultat global consolidé avant répartition des bénéfices, le tableau des variations des capitaux propres et des réserves consolidés et le tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ainsi que les annexes (formant ensemble « les Comptes Consolidés ») et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

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 2014, établis sur la base des normes internationales d'informations financières (International Financial Reporting Standards) telles qu'adoptées par l'Union européenne, dont le total du bilan consolidé s'élève à € 453.867 milliers et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 6.107 milliers.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'informations financières telles qu'adoptées par l'Union européenne. Cette responsabilité comprend: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle et ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

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). 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 mises en œuvre 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.



¹¹³ EY Réviseurs d'entreprises, représenté par Madame Christel Weymeersch, a accepté l'inclusion de la déclaration ou du rapport, ainsi que la forme et le contexte d'inclusion de la déclaration ou du rapport.

En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du Groupe relatif à l'établissement des Comptes Consolidés 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 règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et 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 du Groupe au 31 décembre 2014 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'informations financières telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés conformément à l'article 119 du 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 base du résultat de ces procédures, nous faisons la déclaration complémentaire suivante, qui n'est pas de nature à modifier notre opinion sur les Comptes Consolidés:

- Le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés traite des mentions 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 21 avril 2015

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par



Christel Weymeersch
Associée
15CW0291

7.8 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31 décembre 2014

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 non consolidé au 31 décembre 2014 (en milliers d'euros)

BILAN EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2014 12 mois	IFRS - 31/12/2013 12 mois	IFRS - 31/12/2012 12 mois
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	302.117	275.588	248.469
A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	125	114	141
C. Immeubles de placement	241.902	228.270	198.295
D. Autres immobilisations corporelles	7.655	7.651	7.883
E. Actifs financiers non courants	52.405	39.521	42.119
F. Créances de location-financement	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	31	31	31
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	#VERW!	0	#VERW!
ACTIFS COURANTS	141.641	59.941	49.474
A. Actifs détenus en vue de la vente	3.775	0	2.225
B. Actifs financiers courants	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0
D. Créances commerciales	8.603	4.780	3.780
E. Créances fiscales et autres actifs courants	116.821	45.025	36.071
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.183	3.029	5.957
G. Comptes de régularisation	9.259	7.107	1.441
TOTAL DE L'ACTIF	443.758	335.529	297.943
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	182.946	138.457	123.229
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	182.946	138.457	123.229
A. Capital	176.062	137.537	128.340
B. Primes d'émission	14.650	1.771	533
C. Réserves	-13.894	-16.821	-2.541
D. Résultat net de l'exercice	6.128	15.970	-3.102
INTERETS MINORITAIRES	#VERW!	0	#VERW!
PASSIF	260.812	197.072	174.714
PASSIFS NON COURANTS	201.384	158.148	136.176
A. Provisions	0	0	208
B. Dettes financières non courantes	176.757	144.318	116.641
C. Autres passifs financiers non courants	24.627	13.830	19.327
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	59.428	38.924	38.537
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières courantes	50.752	28.529	31.851
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.599	2.216	1.905
E. Autres passifs courants	1.517	2.290	124
F. Comptes de régularisation	5.560	5.889	4.657
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	443.758	335.529	297.943

7.8.2 Compte de résultat non consolidé au 31 décembre 2014 (en milliers EUR)

COMPTE DE RESULTATS EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2014 12 mois	IFRS - 31/12/2013 12 mois	IFRS - 31/12/2012 12 mois
I. Revenus locatifs (+)	19.208	18.102	14.523
II. Reprise de loyers cédés et escomptés (+)	0	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-982	-278	91
RESULTAT LOCATIF NET	18.226	17.824	14.614
IV. Récupération de charges immobilières (+)	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	2.877	2.703	2.465
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 (-)	-3.322	-3.232	-3.004
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	1.182	1.252	1.666
RESULTAT IMMOBILIER	18.964	18.547	15.741
IX. Frais techniques (-)	-66	-14	-29
X. Frais commerciaux (-)	-130	-76	-76
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-297	-255	-174
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-359	-227	-628
XIII. Autres charges immobilières (-)	-9	-39	-115
CHARGES IMMOBILIERES	-862	-611	-1.022
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18.102	17.936	14.719
XIV. Frais généraux de la société (-)	-3.024	-3.412	-2.764
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-58	-17	230
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.020	14.507	12.185
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	176	716	362
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-1.772	-3.448	-4.760
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	13.424	11.776	7.787
XX. Revenus financiers (+)	2.487	1.050	1.396
XXI. Charges nettes d'intérêts (-)	-7.580	-6.242	-5.575
XXII. Autres charges financières (-)	-36	-27	-102
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-1.962	9.605	-6.570
RESULTAT FINANCIER	-7.090	4.386	-10.850
XXIV. Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises (+)	0		
RESULTAT AVANT IMPOT	6.333	16.162	-3.063
XXV. Impôts des sociétés (-)	-206	-192	-38
XXVI. Exit tax (-)	0	0	0
IMPOT	-206	-192	-38
RESULTAT NET	6.128	15.970	-3.102
Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	7.782	6.588	5.634
RESULTAT NET PAR ACTION en euros	0,79	2,42	-0,55

7.8.3 Résultat global non consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2014 (en milliers EUR)

 RESULTAT GLOBAL STATUTAIRE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
Résultat net	6.128	15.970	-3.102
Impact juste valeur des droits et frais de mutation estimés à l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-809	-590	-822
Impact variation de la juste valeur des panneaux solaires	#VERW!	-191	-128
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	#VERW!	15.189	-4.051
Contribuable à:			
Actionnaires de la société mère	5.256	15.187	-4.056
Minorités	0	-2	-4

7.8.4 Résultat à affecter au 31 décembre 2014 (en milliers d'euros)

RESULTAT A AFFECTER EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2014 12 mois	IFRS - 31/12/2013 12 mois	IFRS - 31/12/2012 12 mois
A. RESULTAT NET	6.128	15.970	-3.102
B. TRANSFERT AUX / DES RESERVES (-/+)	9.134	-3.224	13.976
1. Transfert à / de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)	1.772	3.428	4.760
1a. exercice	1.772	3.428	4.760
1b. exercices antérieurs	0	0	0
1c. réalisations sur biens immobiliers	0	0	0
2. Transfert à / de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0	0
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 (+)	1.962	0	8.033
4a. exercice	1.962	0	8.033
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 (-)	0	-5.497	0
5a. exercice	0	-5.497	0
5b. exercices antérieurs	0	0	0
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	5.400	-1.155	-2.128
11. Transfert aux / du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0	3.311
C. REMUNERATION DU CAPITAL CONFORMEMENT A L'ARTICLE 13	7.849	7.447	6.344
D. REMUNERATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	7.412	5.299	4.529

7.8.5 Obligation de distribution au 31 décembre 2014 (en milliers d'euros)

Suivant l'art. 13 de l'AR SIR, 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 de l'AR SIR, 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 SIR publique.

ARTICLE 27 DISTRIBUTION IMPOSEE EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2014 12 mois
Différence positive (1) - (2)	7.849
80% du montant défini conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C (1)	7.849
Résultat corrigé (A) + plus-values nettes (B)	9.812
Résultat corrigé + plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (A)	9.812
Résultat net	6.128
+ Amortissements	127
+ Réductions de valeur	0
- Reprises des réductions de valeur	-1
- reprises de loyers cédés et escomptés	0
+/- Autres éléments non monétaires	1.962
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-176
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	1.772
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	53.273
Total du passif	63.740
Passifs non courants - instruments de couvertures autorisés	10.796
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	-329

D'après ce calcul, Montea est tenue de distribuer un dividende de EUR 7.849K.

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 10.560K après distribution du dividende proposé de EUR 1,97.

ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS	IFRS - 31/12/2014	IFRS - 31/12/2013	IFRS - 31/12/2012
EUR (x 1.000)	12 mois	12 mois	12 mois
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	176.062	137.537	128.340
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	14.650	1.771	533
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 (-)	-8.898	-8.089	-7.499
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 (+/-)	-24.627	-13.830	-19.327
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	-639
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 (+)	1	1	1
Réserve légale (+)	835	829	30
Capitaux propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des sociétés	157.384	117.580	101.438
Actif net avant distribution des dividendes	182.946	138.457	123.229
Proposition de dividendes	15.262	12.978	10.874
Actif net après distribution des dividendes	167.684	125.479	112.355
Marge après distribution des dividendes	10.300	7.899	10.917

Fin 2014, la marge résiduelle après distribution du dividende a augmenté à EUR 10.279K, l'actif net de la SIR ayant augmenté relativement plus que les fonds propres non distribuables (tous deux conformément à l'article 617 du Code des Sociétés).

Après distribution du dividende, l'actif net sera inférieur au capital libéré de la Société.

7.8.7 État des variations des fonds propres statutaires et des réserves au 31 décembre 2014

 VARIATION FONDS PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Capitaux propres
AU 31/12/2012	128.340	533	4.958	-3.102	-7.499	123.229
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres	9.197	1.239	285	0	-590	10.131
Augmentation de capital	9.197	1.239	0	0	0	10.436
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	590	0	-590	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-191	0	0	-191
Propres actions	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0
Corrections	0	0	-113	0	0	-113
Sous-total	0	0	-13.975	19.072	0	5.097
Dividendes	0	0	-10.874	0	0	-10.874
Résultat reporté	0	0	-3.102	3.102	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	15.970	0	15.970
	0	0	0	0	0	0
AU 31/12/2013	137.537	1.771	-8.732	15.970	-8.089	138.456
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres	38.525	12.879	744	0	-809	51.339
Augmentation de capital	38.524	12.879	0	0	0	51.403
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	809	0	-809	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-63	0	0	-63
Propres actions	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0
Corrections	1	0	-2	0	0	-1
Sous-total	0	0	2.992	-9.843	0	-6.850
Dividendes	0	0	-12.978	0	0	-12.978
Résultat reporté	0	0	15.970	-15.970	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	6.128	0	6.128
	0	0	0	0	0	0
AU 31/12/2014	176.062	14.650	-4.996	6.128	-8.898	182.946

MUTATION DE RESERVES (000 EUR)	Réserve légale	Reserve pour le solde des variations de la juste valeur d' l'immobilier	Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et des frais de mutation résultant de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture suivant IFRS (-)	Réserve pour actions propres	Andere reserves
						
AU 31/12/2012	30	-15.882	-7.499	-11.294	0	32.104
Mutation pendant l'exercice	0	-4.887	-590	-8.033	-639	-131
AU 31/12/2013	30	-20.769	-8.089	-19.327	-639	31.973
Mutation pendant l'exercice	799	-3.620	-809	5.497	0	1.061
AU 31/12/2014	829	-24.389	-8.898	-13.830	-639	33.033

8. Documents permanents

8.1 Renseignements généraux

Montea SCA est une société immobilière (SIR) réglementée 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 SIR, 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).

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 de Montea SCA en Belgique est établi à B-9320 Erembodegem (Alost) Industrielaan 27. Le siège de l'établissement stable en France, Montea SCA, 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 NL85361712801.

8.1.3 Constitution, forme juridique et publication

La société en commandite par actions de droit belge Montea¹¹⁴ a été constituée le 26 février 1977 sous la forme d'une société anonyme et sous le nom de Parou, par acte passé devant Maître Eric Loncin, notaire à Puurs, publié aux Annexes du Moniteur belge le 16 mars 1977, sous le numéro 836-1. Depuis le 1er octobre 2006, Montea est agréée comme société d'investissement immobilière publique à capital fixe de droit belge, en abrégé sicaf immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la FSMA.

¹¹⁴ Le 26 février 1977, la SA Parou a été constituée par Monsieur Pierre De Pauw, Madame Marie-Christine De Pauw, Monsieur Albert De Pauw, Monsieur Jozef Roumieux, Monsieur Lucas Roumieux, Monsieur Joseph Molleman et Madame Maria Biesemans. En 2006, le nom a été modifié en Montea SA. Le 1er octobre 2006, la société anonyme a été convertie en société commanditaire par actions.

Le 22 septembre 2014, la FSMA a agréé Montea comme société immobilière réglementée publique de droit belge. La reconnaissance est entrée en vigueur le 30 septembre 2014, date à laquelle l'assemblée générale extraordinaire de Montea a approuvé le nouveau statut.

Montea est soumise à la Loi du 12 mai 2014 et à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, pour la dernière fois le 30 septembre 2014, suivant un acte passé devant Maître Vincent Vroninks, notaire à Ixelles.

La Société fait appel à l'épargne publique 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.

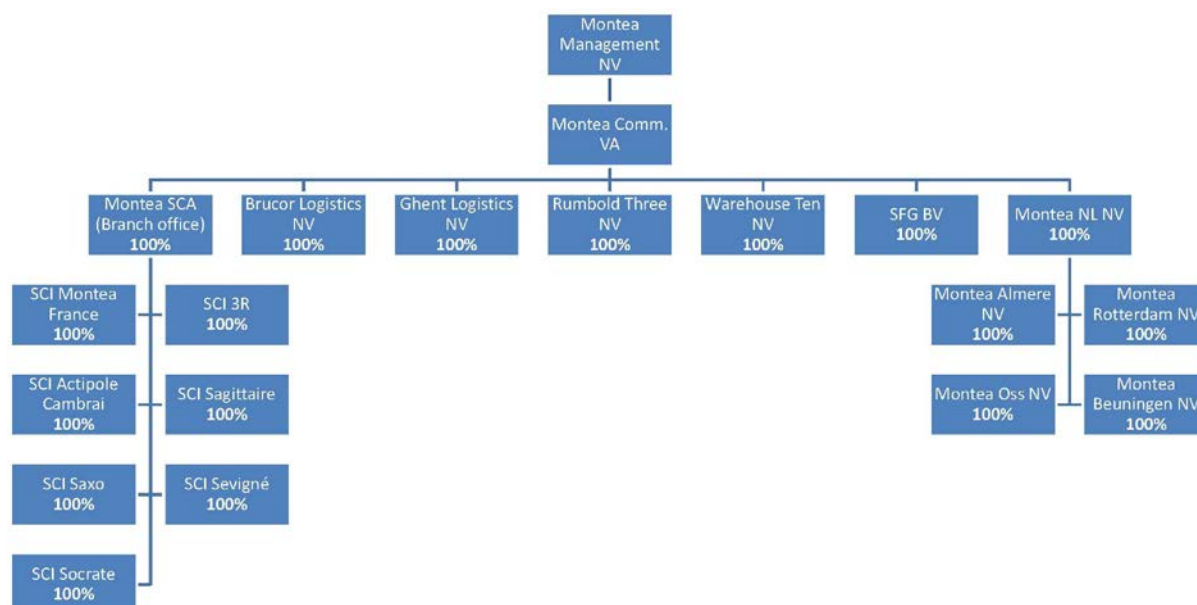
Les comptes statutaires et consolidés du Montea sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions en matière de nominations et de destitutions de membres du Conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge.

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, boîte 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, le gérant de la société perçoit une rémunération calculée chaque année¹¹⁵.

1. Montea SCA

Industrielaan 27, boîte 6, B-9320 Erembodegem (Alost)
RPR-RCB Dendermonde 417.186.211 | TVA BE0417.186.211

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique (SIRP) de droit belge, réglementée par la Loi du 12 mai 2014 et l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 concernant les sociétés immobilières réglementées.

2. Montea S.C.A.¹¹⁶ (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.

¹¹⁵ Voir chapitre « Rémunération du gérant et du Conseil d'administration ».

¹¹⁶ Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

3. SCI¹¹⁷ Montea France (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 493 288 948.00018 | TVA FR33493288948

a. 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 des actions de la société qui détient l'immeuble. Au cours du dernier trimestre de 2007, l'option d'achat du bâtiment a toutefois été levée par la SCI 3R118.

b. SCI Actipole Cambrai (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS NANTERRE 501 414 254 | TVA FR45501414254

c. SCI Sagittaire (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 433 787 967 | TVA FR79433787967

d. SCI Saxo (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 485 123 129 | TVA FR23485123129

e. SCI Sévigné (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 438 357 659 | TVA FR48438357659

f. SCI Socrate (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
RCS PARIS 481 979 292 | TVA FR16481979292

4. Rumbold Three SA (100%)

Siège social : Industrielaan 27, boîte 6, B-9320 Erembodegem (Alost)
TVA BE 0885.445.197

5. Warehouse Ten SA (100%)

Siège social : Industrielaan 27, boîte 6, B-9320 Erembodegem (Alost)
TVA BE 0899.651.046

6. Brucor Logistics SA (100%)

Siège social : Industrielaan 27, boîte 6, B-9320 Erembodegem (Alost)
TVA BE 0534.920.851

7. Ghent Logistics SA (100%)

Siège social : Industrielaan 27, boîte 6, B-9320 Erembodegem (Alost)
TVA BE0861.586.563

¹¹⁷ Société Civile Immobilière.

¹¹⁸ Le locataire actuel Debflex est pour le moment encore propriétaire de 5% des actions de SCI 3R.

8. SFG BV (100%)

Siège social : Industrielaan 27, boîte 6, B-9320 Erembodegem (Alost)
TVA NL853810151B01

9. Montea Nederland SA (100%)

Siège social: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol | TVA NL85361712801.

a. Montea Almere SA (100%)

Siège social: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol | TVA NL853209625B01

b. Montea Rotterdam SA (100%)

Siège social: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol | TVA NL853631712B01

c. Montea Oss SA (100%)

Siège social: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol | TVA NL854488522B01

d. Montea Beuningen SA (100%)

Siège social: WTC Schiphol Airport, Schiphol Boulevard 231, B-Tower, 5th Floor, NL-1118 BH Amsterdam Schiphol | TVA NL854488339B01

À la fin de l'exercice 2014, l'effectif comptait 13 personnes, dont 10 en Belgique et 3 en France.

La gestion opérationnelle de la SIR publique est assurée par une équipe interne de Montea en Belgique et en France, éventuellement assistée de conseillers externes aux Pays-Bas ; l'équipe propose des solutions efficaces et flexibles pour l'amélioration de la qualité et de la durabilité du portefeuille.

La gestion technique opérationnelle et l'entretien des bâtiments, ainsi que la coordination des travaux de construction et de rénovation en cours, sont suivis par des collaborateurs internes. L'équipe propose un programme d'entretien et de rénovation au comité d'investissement et au Conseil d'administration, dans le but de préserver la rentabilité optimale du portefeuille à long terme.

À la fin de l'exercice 2013, l'effectif comptait 11 personnes, dont 9 en Belgique et 2 en France.

Le tableau suivant récapitule la composition du portefeuille de la SIR et de ses filiales sur une base individuelle.

	Nombre de sites	Juste valeur des biens immobiliers (K€)	Juste valeur panneaux solaires (K€)	Juste valeur développements (K€)
Portefeuille immobilier	41	400.916	7.527	16.295
Belgique	22	223.741	7.527	0
Montea Comm. VA	18	183.791	7.527	0
Ghent Logistics	1	6.490	0	0
Brucor Logistics	1	4.360	0	0
Warehouse Ten SA	1	14.800	0	0
Rumbold Three SA	1	14.300	0	0
France	15	120.725	0	0
SCA Montea	5	62.495	0	0
SCI Montea France	4	27.525	0	0
SCI 3R	1	1.495	0	0
SCI Actipole Cambrai	1	6.220	0	0
SCI Sagittaire	1	8.010	0	0
SCI Seigné	1	7.600	0	0
SCI Socrate	1	5.015	0	0
SCI Saxo	1	2.365	0	0
Pays-Bas	4	56.450	0	16.295
Montea Almere SA	1	15.800	0	0
Montea Rotterdam SA	1	14.000	0	0
Montea Beuningen SA	1	13.420	0	0
SFG BV	1	13.230	0	16.295

8.2 Capital social

Le capital social consolidé de Montea s'élève à EUR 178.414.971,96, y compris les frais d'augmentation de capital et les variations de la valeur des actions propres.

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)	2.804	139.622
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)	6.477	221.066
AU 31/12/2013	138.767	6.808.962
Augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé (voir communiqué de presse 24 juin 2014)	39.648	1.945.416
AU 31/12/2014	178.415	8.754.378

Le capital est représenté par 8.754.378 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).

L'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2014 a autorisé le gérant à augmenter le capital social aux dates et aux conditions fixées par lui, en une ou plusieurs fois, à concurrence de 178.414.971,96 EUR. Ce pouvoir est octroyé pour une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, c'est à dire jusqu'au 21 octobre 2019. Cette autorisation est renouvelable.

Depuis le 30/09/2014, il n'a pas encore été fait usage du capital autorisé.

8.3 Déclarations

8.3.1 Personnes responsables

Le gérant 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 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 omis¹¹⁹.

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 communiquées de manière implicite dans ces déclarations tournées vers l'avenir. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations perspectives n'impliquent aucune garantie.

8.3.4 Procédures d'arbitrage

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.

¹¹⁹ Montea confirme ici qu'elle a obtenu l'autorisation de publier des informations de tiers dans ce rapport annuel.

8.3.5 Déclarations concernant les administrateurs

Le Conseil d'administration de Montea Management SA déclare, à sa connaissance :

- Au cours des cinq dernières années, (i) aucun administrateur n'a été condamné pour fraude, (ii) aucun administrateur, en qualité de membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance, n'a été impliqué dans une faillite, sursis ou dissolution, (iii) aucun administrateur n'a été mis en accusation et/ou n'a fait l'objet d'une sanction nominative publique officielle prononcée par une instance légale ou réglementaire, et (iv) aucun administrateur n'a été déclaré incompetent par un tribunal pour agir en tant que membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur d'instruments financiers ou pour intervenir dans la gestion ou dans l'administration d'entreprises d'un émetteur ou dans le cadre de la gestion ou de l'exercice des activités d'une institution émettrice. Montea signale qu'un de ses administrateurs a fait l'objet, pour des faits précédant son mandat chez Montea et sans rapport avec Montea, d'une sanction administrative définitive concernant l'article 25, premier paragraphe, 1°, a) de la Loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et des services financiers. Cette sanction a fait l'objet d'une publicité non nominative. Par « administrateurs », on entend également les représentants permanents des personnes morales-administrateurs.
- 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 rémunération¹²⁰.
- 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 et quelques membres du management exécutif.

Aucun changement significatif n'est intervenu après le 31 décembre 2014 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 2014 se sont comparés avec les comptes de 2013 et de 2012 à partir de chapitre 7 dans ce rapport annuel. Pour plus d'informations concernant les commentaires des années 2013 et 2012 nous référons aux rapports annuels respectifs de 2013 et de 2012 qui sont publiés sur le site web de Montea (www.montea.com).

8.4 Statuts de Montea

La dernière version date de l'augmentation de capital du 30 septembre 2014. Toute modification des statuts de Montea doit se conformer aux règles exposées dans le Code des Sociétés, la Loi SIR et l'AR SIR.

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.

¹²⁰ Voir chapitre « Management exécutif et gestion journalière du gérant statutaire ».

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 14006289.
- procès-verbal dressé par le notaire Vincent Vroninks, notaire associé à Ixelles, le 24 juin 2014, portant sur les augmentations de capital dans le cadre de capital autorisé – modification des statuts, publié aux annexes du Moniteur belge le 31 juillet suivant, sous le numéro 14147364.
- procès-verbal dressé par le notaire Stijn Raes, notaire associé à Gand, substituant son confrère, le notaire Vincent Vroninks, précité, territorialement empêché, le 30 septembre 2014, portant notamment sur les pouvoirs en matière de capital autorisé – modification des statuts – modification de l'objet.

Cette liste a été arrêtée après la rédaction du texte des statuts coordonnés suite au procès-verbal, dressé par Maître Vincent Vroninks, précité, le 30 septembre 2014.

STATUTS :**CHAPITRE I - DÉNOMINATION - DURÉE - SIÈGE - OBJET ARTICLE 1. DÉNOMINATION****ARTICLE 1. FORME ET DÉNOMINATION**

1.1. La société revêt la forme d'une Société en Commandite par Actions. Elle porte le nom de « Montea ».

1.2. La Société est une société immobilière réglementée publique (en abrégé SIR publique) au sens de l'article 2, 2°, de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après appelée la loi SIR), dont les parts peuvent être négociées sur un marché réglementé, et qui recueille ses moyens financiers en Belgique ou à l'étranger via une offre publique d'actions. La dénomination de la Société est précédée ou suivie de la mention « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ; tous les documents émanant de la Société portent la même mention. La Société est soumise à la loi SIR et à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (ci-après appelé l'Arrêté royal SIR) (la loi et l'Arrêté royal sont appelés ci-après la législation SIR).

1.3. La Société fait appel à l'épargne publique au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

ARTICLE 2. ASSOCIÉS GÉRANTS - ACTIONNAIRES

La Société compte deux catégories d'associés :

1. la société anonyme Montea Management, associé gérant, assumant sans limite la responsabilité des engagements de la Société. L'associé gérant assume les fonctions de gestion de la société conformément à l'article 11 des statuts.

2. les actionnaires, responsables de manière non solidaire et seulement à hauteur de leur apport.

En aucun cas, ils ne peuvent s'immiscer dans la gestion de la Société.

Ils peuvent en revanche agir en qualité de mandataire.

ARTICLE 3. SIÈGE

La société a son siège à B-9320 Erembodegem, Industrielaan, 27. Sur simple décision du gérant, le siège peut être déplacé n'importe où en Belgique moyennant le respect des lois linguistiques ; le gérant est entièrement compétent pour faire constater dans un acte authentique la modification des statuts qui en résulte.

La Société peut aussi installer en Belgique ou à l'étranger, sur simple décision du gérant, des sièges administratifs, filiales ou agences.

ARTICLE 4. OBJET

4.1. La Société a exclusivement pour objet de :

(a) mettre des biens immobiliers à la disposition des utilisateurs, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution ; et

(b) dans les limites de la législation SIR, détenir des biens immobiliers comme visé à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.

Le terme de « biens immobiliers » s'entend au sens de la législation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition des biens immobiliers, la Société peut exercer toutes les activités relatives à la construction, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la vente, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

4.2. La Société peut investir de manière temporaire ou complémentaire dans des valeurs non immobilières au sens de la législation SIR. Ces investissements seront réalisés en accord avec la politique de gestion des risques de la Société, et suffisamment diversifiés pour garantir un bon étalement des risques. La Société peut aussi détenir des liquidités non affectées, dans toutes les devises, sous la forme de comptes à vue, de dépôts à terme ou de tout autre instrument monétaire facilement négociable.

La Société peut par ailleurs effectuer des opérations sur des instruments de couverture, pourvu que ceux-ci soient exclusivement destinés à couvrir le risque d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion du patrimoine immobilier de la Société, à l'exclusion de toute opération à caractère spéculatif.

4.3. La Société peut donner ou prendre en leasing un ou plusieurs biens immobiliers. L'activité consistant à donner des biens immobiliers en leasing avec option d'achat ne peut être exercée qu'à titre complémentaire, sauf si les biens immobiliers sont consacrés à des fins d'intérêt général, y compris le logement social et l'enseignement, auxquels cas l'activité peut être exercée à titre principal.

4.4. La Société peut, par le moyen d'une fusion ou autrement, participer à toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou complémentaire, qui sont de nature à promouvoir le développement de son exploitation, et en général, elle peut accomplir toutes les opérations en relation directe ou indirecte avec son objet social, ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

ARTICLE 5. INTERDICTIONS

La Société ne peut en aucun cas :

- agir en tant que promoteur immobilier au sens de la législation SIR, hormis les opérations occasionnelles ;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- emprunter des instruments financiers, à l'exception des emprunts aux conditions et suivant les dispositions de l'Arrêté royal du 7 mars 2006 ;
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé déclarée en faillite, qui a conclu un accord sous seing privé avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui fait l'objet d'une mesure comparable à l'étranger.

ARTICLE 6. DURÉE

6.1. La Société est constituée pour une durée indéterminée.

6.2. La Société ne prend pas fin par la dissolution, l'exclusion, le retrait, la faillite, la réorganisation judiciaire ni aucune autre forme de cessation des fonctions du gérant.

CHAPITRE II – CAPITAL – ACTIONS**ARTICLE 7. CAPITAL**

7.1. Souscription et libération du capital

Le capital social est fixé à cent soixante-dix-huit millions quatre cent quatorze mille neuf cent soixante et onze euros quatre-vingt-seize centimes (178.414.971,96 EUR) ; il est divisé en huit millions sept cent cinquante-quatre mille trois cent soixante-dix-huit (8.754.378) actions entièrement libérées, sans valeur nominale, dont chacune représente une part égale du total, à savoir un sur huit millions sept cent cinquante-quatre mille trois cent soixante-dix-huit (1/8.754.378) actions.

7.2. Capital autorisé

Le gérant peut augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, avec un maximum de cent soixante-dix-huit millions quatre cent quatorze mille neuf cent soixante et onze euros quatre-vingt-seize centimes (178.414.971,96 EUR), aux dates et suivant les modalités qu'il déterminera, conformément à l'article 603 du Code des Sociétés. En cas d'augmentation de capital avec versement ou inscription d'une prime d'émission, seul le montant souscrit en capital est déduit du capital autorisé encore disponible.

Ce pouvoir est octroyé pour une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2014.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le gérant peuvent passer par une souscription en liquide ou par apport en nature, moyennant le respect des dispositions légales, ou encore par incorporation de réserves ou de primes d'émission avec ou sans création de nouveaux titres. Les augmentations de capital peuvent entraîner l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Une augmentation de capital peut aussi passer par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription, attachés ou non à une autre valeur mobilière, qui peuvent entraîner la création d'actions avec ou sans droit de vote.

Le gérant peut limiter ou exclure le droit de préférence octroyé par le Code des Sociétés aux actionnaires, y compris 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'attribution irréductible au moment de l'octroi de nouveaux titres. Ce droit d'attribution irréductible remplit les conditions imposées par la législation SIR et par l'article 7.4 des statuts. Ce droit ne doit pas être conféré en cas d'apport en numéraire dans le cadre d'une distribution de dividende optionnel dans les circonstances visées à l'article 7.4 des statuts.

Les augmentations de capital par apport en nature sont réalisées conformément aux dispositions de la législation SIR et aux conditions de l'article 7.4 des statuts. Ces apports peuvent aussi concerner le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Sans porter préjudice à l'autorisation accordée au gérant comme exposé dans les paragraphes précédents, l'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2014 a autorisé le gérant à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital en cas d'offre publique d'achat, aux conditions de l'article 607 du Code des Sociétés, et moyennant le respect, le cas échéant, du droit d'attribution irréductible prévu dans la législation SIR. Les augmentations de capital auxquelles le gérant procède avec l'autorisation précitée sont imputées au capital autorisé encore utilisable conformément à cet article. Cette autorisation ne limite pas le pouvoir du gérant d'effectuer des opérations avec utilisation du capital autorisé autres que celles prévues à l'article 607 du Code des Sociétés.

Lorsque les augmentations de capital décidées dans le cadre de ces pouvoirs comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci doit, après imputation éventuelle des frais, être placé sur un compte spécial indisponible, intitulé « primes d'émission », qui, comme le capital, constitue une garantie pour les tiers, et qui ne sera ni réduit ni supprimé, sauf décision de l'assemblée générale réunie suivant les conditions de présence et de majorité prévues pour une réduction de capital, sous réserve de son incorporation dans le capital.

7.3. Acquisition, prise en gage et vente d'actions propres.

Le gérant peut, pendant trois ans à partir de la publication au Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2014, pour le compte de la Société, acquérir les propres actions de la Société, les prendre en gage et les vendre sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque l'acquisition ou la vente sont nécessaires pour éviter à la Société un préjudice grave et imminent.

7.4. Augmentation de capital

Toute augmentation de capital se fera conformément aux articles 581 à 609 du Code des Sociétés et à la législation SIR.

Il n'est pas permis à la Société de souscrire directement ni indirectement à sa propre augmentation de capital.

À l'occasion de toute augmentation de capital, le gérant détermine le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des nouvelles actions, sauf si l'assemblée générale les détermine elle-même.

En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en dessous du pair, la convocation de l'assemblée générale doit en faire mention explicite.

Si l'assemblée générale décide de demander le paiement d'une prime d'émission, celle-ci doit être placée sur un compte de réserve indisponible, qui ne pourra être réduit ou supprimé que par décision de l'assemblée générale délibérant aux conditions requises pour modifier les statuts. Comme le capital, la prime d'émission revêtira le caractère d'une garantie commune au bénéfice des tiers.

Les apports en nature peuvent aussi porter sur le droit aux dividendes dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport supplémentaire en numéraire.

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'attribution irréductible en vue de l'attribution des nouveaux titres conformément aux conditions prévues dans la législation SIR.

Les augmentations de capital par apport en nature sont sujettes aux règles prescrites par les articles 601 et 602 du Code des Sociétés. Elles doivent être menées à bien conformément aux conditions de la législation SIR.

7.5. Réduction de capital

La Société peut procéder à des réductions de capital moyennant le respect des dispositions légales en la matière.

7.6. Fusions, scissions et opérations assimilées

Les fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des Sociétés doivent être menées à bien conformément aux conditions de la législation SIR.

7.7. Augmentation de capital d'une filiale avec statut de SIR institutionnelle

Toute augmentation de capital d'une filiale revêtant le statut de SIR institutionnelle, par apport en numéraire, pour un prix inférieur de 10 % ou plus à la plus basse de valeurs que sont (a) une valeur nette par action datant de quatre mois maximum avant le début de l'émission et (b) le cours de clôture moyen des trente jours calendrier précédant la date de début de l'émission, sera menée à bien conformément aux conditions de la législation SIR.

ARTICLE 8. NATURE DES ACTIONS

Les actions ne portent pas de mention de valeur nominale.

Les actions sont nominatives ou dématérialisées, au choix de leur propriétaire ou détenteur (ci-après appelé le Titulaire), et compte tenu des restrictions imposées par la loi. Le Titulaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées. Toute action dématérialisée est représentée par une écriture sur un compte au nom du Titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de compensation.

Un registre des actions nominatives est tenu au siège de la Société, le cas échéant sous forme électronique. Les Titulaires des actions nominatives peuvent prendre connaissance des inscriptions qui les concernent dans le registre des actions nominatives.

ARTICLE 9. 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 SIR et des statuts. Ces titres peuvent revêtir les formes

ARTICLE 10. COTATION EN BOURSE ET PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES

Les actions de la Société doivent être admises à la négociation sur un marché belge réglementé, conformément à la législation SIR.

Les seuils dont le dépassement entraîne une obligation de notification en vertu de la législation sur la publicité des participations importantes dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, sont fixés à 3 %, 5 % et chaque multiple de 5 % du nombre total de droits de vote existants.

Sauf les exceptions visées par le Code des Sociétés, personne ne peut participer à l'assemblée générale de la Société pour plus de droits de vote que ceux liés aux titres qu'il a déclaré détenir au moins vingt (20) jours avant la date de l'assemblée générale, conformément à l'article 514 du Code des Sociétés.

TITRE III – ADMINISTRATION ET SURVEILLANCE

ARTICLE 11. GÉRANCE

11.1. La société est administrée par un gérant, qui doit être un associé gérant, désigné dans les présents statuts.

11.2. A été désignée comme gérant statutaire unique pour une durée de dix (10) ans à partir du 1er octobre 2006 : la société anonyme Montea Management, dont le siège social se trouve à 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, inscrite au registre des personnes morales de Dendermonde sous le numéro 0882.872.026.

11.3. Le gérant de la Société est une société anonyme, qui, selon la nature des actes à poser dans la Société, agit par l'intermédiaire de son Conseil d'administration, de son représentant permanent, ou le cas échéant de la ou des personnes chargées de la gestion journalière. Les

administrateurs et les personnes chargées de la gestion journalière de la société anonyme qui est le gérant de la Société, ne peuvent être, à titre personnel, ni gérants, ni chargés de la gestion journalière, ni associés gérants de la Société.

11.4. Le Conseil d'administration du gérant compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Sans préjudice des dispositions transitoires de la législation SIR, les membres du Conseil d'administration du gérant doivent être des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions de fiabilité et de compétence visées dans la législation SIR et ne peuvent tomber sous le coup des interdictions prévues dans cette législation.

11.5. La désignation du gérant est préalablement soumise à l'accord de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA).

ARTICLE 12. FIN DU MANDAT DE GÉRANT

12.1. Le gérant statutaire est nommé à titre irrévocable, sauf décision d'un juge ou raisons légales.

12.2. Les fonctions du gérant prennent fin dans les cas suivants :

- l'expiration de la durée de son mandat ;
- démission : le gérant ne peut démissionner que si sa démission est possible dans le cadre de ses engagements envers la Société et dans la mesure où elle ne met pas la Société en péril ; sa démission doit être annoncée par la convocation d'une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation de la démission et les mesures à prendre ; cette assemblée générale devra se réunir au moins un mois avant que la démission ne prenne effet ;
- la dissolution, la déclaration de faillite ou toute autre procédure comparable dont le gérant ferait l'objet ;
- la perte par tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant, des exigences de fiabilité, compétence et expérience imposées par la législation SIR ; dans un tel cas, le gérant ou le commissaire doit convoquer une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation éventuelle du non-respect des exigences et les mesures à prendre ; cette assemblée doit se réunir dans les six semaines ; si seulement un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne répondent plus aux exigences précitées, le gérant doit les remplacer dans le mois ; passé ce délai, l'assemblée de la Société sera convoquée comme exposé ci-dessus ; le tout sous réserve des mesures que la FSMA prendrait en vertu des compétences que lui confère la législation SIR ;
- l'interdiction de l'article 15 de la loi SIR frappant tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ; dans un tel cas, le gérant ou le commissaire doit convoquer une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation éventuelle du non-respect des exigences et des mesures à prendre ; cette assemblée doit se réunir dans le mois ; si seulement un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne répondent plus aux exigences précitées, le gérant doit les remplacer dans le mois ; passé ce délai, l'assemblée de la Société sera convoquée comme exposé ci-dessus ; le tout sous réserve des mesures que la FSMA prendrait en vertu des compétences que lui confère la législation SIR ;

12.3. S'il est mis fin aux fonctions du gérant, la Société n'est pas dissoute. Le gérant est remplacé par l'assemblée générale, délibérant comme pour une modification des statuts, sur convocation du commissaire ou, à défaut, d'un directeur provisoire, associé ou non, nommé par le tribunal de commerce à la demande de tout ayant droit. Dans les quinze jours suivant sa désignation, le directeur provisoire convoque l'assemblée générale de la manière prévue par les statuts. Ensuite, il n'est plus responsable de l'exécution de sa mission.

Le directeur provisoire accomplit les actes urgents de pure gestion jusqu'à la première assemblée générale.

ARTICLE 13. PROCÈS-VERBAL

Les délibérations du gérant sont consignées dans des procès-verbaux portant sa signature.

Les procès-verbaux sont classés dans un registre spécial. Les délégations, les avis et les votes émis par écrit et les autres documents y sont joints.

Les copies ou extraits à produire en justice ou autrement sont signées par le gérant.

ARTICLE 14. RÉMUNÉRATION DU GÉRANT

14.1. Le gérant perçoit une rémunération fixe conformément aux modalités définies ci-après en accord avec la législation SIR.

Il pourra également prétendre au remboursement des frais liés à sa mission.

14.2. La partie fixe de la rémunération du gérant statutaire est fixée chaque année par l'assemblée générale de la Société. 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, à l'exclusion de toutes les fluctuations de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture.

14.3. Le calcul de la rémunération du gérant est soumis au contrôle du commissaire.

ARTICLE 15. POUVOIRS DU GÉRANT

15.1. Le gérant dispose des pouvoirs les plus larges pour accomplir toutes opérations utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social, à l'exception des actes que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

15.2. Le gérant établit les rapports semestriels. Il prépare les comptes annuels et les rapports annuels non consolidés et consolidés.

Le gérant désigne le ou les experts en accord avec la législation SIR ; le cas échéant, il propose les modifications à la liste des experts qui figurent dans le dossier de demande d'agrément en tant que SIR.

Le gérant peut déléguer à tout mandataire tout ou partie de ses pouvoirs relatifs à des fins particulières et spécifiques.

Le gérant peut, en accord avec la législation SIR, fixer la rémunération de chaque mandataire à qui il délègue des pouvoirs particuliers. Le gérant peut à tout moment révoquer ces mandats.

ARTICLE 16. COMITÉS CONSULTATIFS ET SPÉCIALISÉS

Le Conseil d'administration du gérant constitue en son sein un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération ; il décrit leur composition, leurs missions et leurs compétences. Le Conseil d'administration du gérant peut constituer en son sein et sous sa propre responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il détermine la composition et la mission.

ARTICLE 17. DIRECTION EFFECTIVE

Sans préjudice des dispositions transitoires de la législation SIR, la direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins.

Ces personnes doivent remplir les conditions de fiabilité et de compétence visées dans la législation SIR et ne peuvent tomber sous le coup des interdictions prévues dans cette législation.

La désignation des dirigeants effectifs est soumise à l'accord préalable de la FSMA.

ARTICLE 18. REPRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET SIGNATURE DES ACTES

Sauf délégation de pouvoirs particuliers par le gérant, la Société est valablement représentée dans tous ses actes, y compris les actes auxquels un fonctionnaire public ou ministériel prête son concours, ainsi qu'en droit, comme requérant ou comme défendeur, par le gérant, suivant les règles de représentation légale et statutaire du gérant-personne morale.

La Société est en conséquence valablement représentée par ses mandataires particuliers, dans les limites du mandat qui leur est confié à cette fin par le gérant.

ARTICLE 19. SURVEILLANCE RÉVISORALE

La Société désigne un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions dont ils sont chargés par le Code des Sociétés et la législation SIR.

Le commissaire doit être agréé par la FSMA.

TITRE IV – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ARTICLE 20. TENUE DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée générale annuelle se réunit le troisième mardi du mois de mai à 10 heures.

S'il s'agit d'un jour férié, l'assemblée se tient le jour ouvrable précédent à la même heure (le samedi et le dimanche ne sont pas des jours ouvrables).

Une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire se tient au siège de la Société ou en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou autrement.

Conformément à l'article 532 du Code des Sociétés, le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent exiger la convocation d'une assemblée générale pour soumettre une ou plusieurs propositions est fixé à 20 % de l'ensemble des actions avec droit de vote.

Un ou plusieurs actionnaires représentant ensemble au moins trois pour cent (3%) du capital de la Société peuvent, en vertu des dispositions du code des Sociétés, demander que des sujets à débattre soient inscrits à l'ordre du jour de toute assemblée générale et peuvent soumettre des propositions de décisions en relation avec les sujets qui sont ou seront inscrits à l'ordre du jour.

ARTICLE 21. PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE

Le droit de participer à une assemblée générale et l'exercice du droit de vote sont subordonnés à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire, le quatorzième jour précédant l'assemblée générale à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après la « date d'enregistrement »), soit par inscription au registre des actions nominatives de la Société, soit par inscription sur les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de compensation, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale.

Pour être autorisés à prendre part à l'assemblée, les détenteurs d'actions dématérialisées sont tenus de produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou par un teneur de compte agréé, spécifiant le nombre d'actions dématérialisées 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 de l'attestation doit intervenir au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée générale, au siège social ou auprès des organismes cités dans la convocation. Les détenteurs d'actions au porteur qui souhaitent participer à l'assemblée générale doivent faire part à la Société de leur intention par lettre ordinaire, télécopie ou courrier électronique, au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée.

ARTICLE 22. VOTE PAR PROCURATION

Tout propriétaire de titres donnant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire, actionnaire ou non.

Pour une assemblée générale déterminée, l'actionnaire ne peut désigner qu'une personne comme mandataire, sauf les dérogations prévues par le Code des Sociétés.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et parvenir à la Société ou à l'adresse mentionnée dans l'invitation au plus tard le sixième jour précédant l'assemblée générale.

Le gérant peut créer un formulaire de procuration.

Les copropriétaires, les autres personnes en indivision, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et les débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une et même personne.

ARTICLE 23. BUREAU

Toutes les assemblées générales sont présidées par le président du Conseil d'administration du gérant.

Le président désigne le secrétaire et le scrutateur, qui ne peuvent 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 24. NOMBRE DE VOIX

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension du droit de vote prévus par le Code des Sociétés.

ARTICLE 25. DÉLIBÉRATION

L'assemblée générale peut délibérer et voter valablement quelle que soit la part du capital social présente ou représentée, sauf dans les cas où le Code des Sociétés impose un quorum de présences.

L'assemblée générale ne peut délibérer valablement de la modification des statuts que si au moins la moitié du capital social est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, l'assemblée générale doit être reconvoquée ; la deuxième assemblée générale décide valablement, quelle que soit la part du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

Les décisions de l'assemblée générale, y compris la modification des statuts, ne peuvent être prises valablement qu'avec l'assentiment du gérant.

L'assemblée générale ne peut délibérer des points qui ne sont pas inscrits à l'ordre du jour.

Sauf disposition légale différente, l'assemblée décide à la majorité ordinaire des voix, quel que soit le nombre d'actions représentées.

Lors d'une assemblée générale ordinaire ou spéciale, les abstentions, les votes blancs et les votes nuls ne sont pas ajoutés au nombre de voix exprimées. Lors d'une assemblée générale extraordinaire, cependant, les abstentions, les votes blancs et les votes nuls sont considérés comme des votes exprimés.

En cas de partage des voix, la proposition est rejetée.

Une modification des statuts doit être approuvée par les trois quarts des voix au moins, ou, s'il s'agit de modifier l'objet social ou d'autoriser la Société à racheter ses propres actions conformément au Code des Sociétés, par les quatre cinquièmes des voix.

Le vote se fait à main levée ou sur appel nominatif, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité ordinaire des voix exprimées. Tout projet de modification des statuts doit être préalablement soumis à la FSMA.

Avant l'ouverture de la séance, une liste de présences avec le nom des actionnaires et le nombre d'actions est signée par chaque actionnaire ou son représentant.

ARTICLE 26. VOTE PAR CORRESPONDANCE

Les actionnaires peuvent voter par correspondance au moyen d'un formulaire confectionné par la Société si le gérant l'autorise dans sa lettre de convocation. Le formulaire doit obligatoirement mentionner la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la dénomination sociale de l'actionnaire et son domicile ou siège social, le nombre de voix avec lesquelles l'actionnaire souhaite voter à l'assemblée générale, la forme des actions qu'il détient, l'ordre du jour de l'assemblée (y compris les propositions de décisions), un espace permettant de voter pour ou contre chaque décision ou de s'abstenir, ainsi que le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à l'assemblée. Le formulaire doit mentionner explicitement qu'il doit être signé, que la signature doit être légalisée, et que l'ensemble doit arriver par lettre recommandée au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée.

ARTICLE 27. 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 les extraits du procès-verbal à produire en justice ou autrement sont signés par deux administrateurs du gérant.

ARTICLE 28. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES DÉTENTEURS D'OBLIGATIONS

Le gérant et le ou les commissaires de la Société peuvent convoquer les détenteurs d'obligations en assemblée générale des détenteurs d'obligations. Ils doivent aussi convoquer l'assemblée générale lorsque des détenteurs d'obligations représentant un cinquième du montant des obligations en circulation le demandent. La convocation contient l'ordre du jour ; elle est rédigée conformément aux dispositions du Code des Sociétés. Pour être admis à l'assemblée générale des détenteurs d'obligations, les détenteurs d'obligations doivent accomplir les formalités prévues à l'article 571 du Code des Sociétés, ainsi que les éventuelles formalités prévues dans les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

TITRE V – EXERCICE SOCIAL – COMPTES ANNUELS – DIVIDENDES – RAPPORT ANNUEL**ARTICLE 29. EXERCICE SOCIAL – COMPTES ANNUELS**

L'exercice social commence le premier janvier de chaque année pour prendre fin le trente et un décembre. À la fin de chaque exercice, les livres et opérations comptables sont clôturés et le gérant statutaire dresse l'inventaire ainsi que les comptes annuels.

Le gérant rédige un rapport (le « rapport annuel »), dans lequel il rend compte de sa gestion au Conseil d'administration. Le commissaire rédige un rapport écrit et détaillé en vue de l'assemblée générale annuelle (le « rapport de contrôle »).

ARTICLE 30. DIVIDENDES

Dans les limites fixées par le Code des Sociétés et la législation SIR, la Société doit payer à ses actionnaires un dividende dont le montant minimum est déterminé par la législation SIR.

ARTICLE 31. DIVIDENDES INTÉRIMAIRES

Sous sa propre responsabilité et dans la mesure où les résultats le permettent, le gérant peut décider de payer des dividendes intérimaires dans les cas autorisés par la loi et dans les limites qu'elle fixe.

ARTICLE 32. MISE À DISPOSITION DES RAPPORTS ANNUELS ET SEMESTRIELS

Les rapports annuels et semestriels de la Société, qui contiennent les comptes annuels et semestriels statutaires et consolidés de la Société ainsi que le rapport du commissaire, sont mis à la disposition des actionnaires suivant les dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et suivant la législation SIR.

Les rapports annuels et semestriels de la Société sont publiés sur le site Internet de la Société.

Les actionnaires peuvent obtenir un exemplaire gratuit des comptes annuels et semestriels au siège de la Société.

TITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION**ARTICLE 33. PERTE DU CAPITAL**

Si le capital est réduit de moitié ou des trois quarts, le gérant doit proposer la dissolution à l'assemblée générale en vertu de l'article 633 du Code des Sociétés et suivant les formes qu'il prescrit.

ARTICLE 34. NOMINATION ET POUVOIRS DES LIQUIDATEURS

En cas de dissolution de la société, quels qu'en soient le motif et le moment, la liquidation est confiée au gérant, qui percevra une rémunération conforme à l'article 14 des statuts.

Si le gérant n'accepte pas cette mission, la liquidation sera menée à bien par un ou plusieurs liquidateurs, personnes physiques ou morales, nommés par l'assemblée générale des actionnaires sous réserve de l'accord du ou des associés gérants.

L'assemblée générale fixe les pouvoirs et la rémunération du ou des liquidateurs.

Le ou les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après la confirmation de leur désignation par le tribunal de commerce.

La liquidation de la Société est clôturée conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

ARTICLE 35. RÉPARTITION

La répartition entre les actionnaires intervient après l'assemblée de clôture de la liquidation.

Sauf en cas de fusion, l'actif net de la Société, après remboursement de toutes les dettes ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, est d'abord affecté au remboursement du capital libéré ; le solde est réparti également entre tous les actionnaires de la Société, en proportion des actions qu'ils détiennent.

TITRE VII – DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET TRANSITOIRES**ARTICLE 36. ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour les besoins de l'exécution des statuts, le gérant et le ou les liquidateurs sont réputés élire domicile au siège social, où toutes les communications, mises en demeure, citations et significations leur seront faites valablement.

Les détenteurs d'actions nominatives sont tenus d'avertir la Société de tout changement de domicile. À défaut, toutes les communications, convocations et notifications officielles se feront valablement à leur dernier domicile connu.

ARTICLE 37. JURIDICTION

Tous les litiges entre la Société, son ou ses associés gérants, ses actionnaires et détenteurs d'obligations, son gérant, ses commissaires 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 expressément.

ARTICLE 38. DROIT COMMUN

Les dispositions de ces statuts qui seraient en conflit avec les dispositions obligatoires du Code des Sociétés et de la législation SIR, seront considérées comme nulles. La nullité d'un article d'une partie d'un article de ces statuts sera sans effet sur la validité des autres clauses statutaires.

ARTICLE 39. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les personnes morales qui, à la date d'entrée en vigueur de la loi SIR, exerce une fonction d'administrateur du gérant, peuvent poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à son expiration. Jusqu'à la fin de son mandat, le représentant permanent de la personne morale concernée doit posséder sans interruption la fiabilité et la compétence professionnelles nécessaires à l'exercice de sa fonction.

Les sociétés unipersonnelles à responsabilité limitée qui, à la date d'entrée en vigueur de la législation SIR, étaient chargées de la direction effective de la Société, peuvent poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à son expiration. Jusqu'à la fin de son mandat, le représentant permanent de la société unipersonnelle à responsabilité limitée concernée doit posséder sans interruption la fiabilité et la compétence professionnelles nécessaires à l'exercice de sa fonction.

Pour coordination conforme des statuts.

8.5 La société immobilière réglementée publique (SIRP) en Belgique et la « Société d'Investissement Immobiliers Cotée » (SIIC) en France

La société immobilière réglementée publique (SIRP) en Belgique

La société immobilière réglementée (SIR) instaurée par la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées, permet de constituer en Belgique des sociétés dont la vocation est d'investir dans l'immobilier, comme il en existe dans d'autres pays : Real Estate Investments Trusts (REITs) aux États-Unis, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) aux Pays-Bas, G-REITs en Allemagne, Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en France et UK-REITs au Royaume-Uni. Ce statut fait l'objet de la Loi du 12 mai 2014 et de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

Voici les principales caractéristiques de la société immobilière réglementée :

- o doit être constituée sous la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions ;
- o est cotée en bourse et 30% au moins des actions doivent être détenues par le public ;
- o est placée sous la surveillance de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) ;
- o peut exercer toutes les activités relatives à la construction, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la vente, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers ;
- o ne peut agir (directement ou indirectement) en tant que promoteur immobilier ;
- o étalement des risques : la société ne peut investir plus de 20% de ses actifs consolidés (i) dans un complexe formant un ensemble immobilier unique, ni (ii) dans les « autres biens immobiliers » au sens de l'article 2, 5° vi à x de la loi SIR ;
- o l'endettement (non consolidé et consolidé) est limité à 65% des actifs (non consolidés et consolidés) ; l'octroi de sûretés et d'hypothèques est limitée à 50% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la SIR et de ses filiales ainsi qu'à 75% de la valeur d'un bien déterminé ;
- o règles très strictes en matière de conflit d'intérêts ;
- o évaluation trimestrielle du patrimoine par un expert immobilier indépendant ;
- o comptabilisation des bâtiments à leur juste valeur ; pas d'amortissements ;
- o les résultats (revenus locatifs et plus-values sur les ventes moins charges d'exploitation et charges financières) sont exonérés de l'impôt des sociétés pour ce qui concerne la SIR (à l'exclusion de ses filiales) ; les dépenses non admises sont cependant imposées, de même que les avantages anormaux ou bénévoles ;
- o au moins 80% des résultats statutaires corrigés¹²¹ et des plus-values nettes sur la vente de biens immobiliers non exemptés de l'obligation de distribution, doivent être distribués ;
- o la baisse éventuelle de l'endettement dans le courant de l'exercice peut cependant être déduite du montant à distribuer obligatoirement ;
- o précompte mobilier de 25%, libératoire pour les personnes physiques résidant en Belgique ;

Les sociétés reconnues en tant que sociétés immobilières réglementées ou qui fusionnent avec une société immobilière réglementée, sont soumises à une taxe (taxe de sortie), assimilée à l'impôt de liquidation, sur la plus-value nette latente et sur les réserves exonérées, à hauteur de 16,5% (plus 3% de cotisation complémentaire de crise, soit au total 16,995%).

La « Société d'Investissements Immobiliers Cotée » (SIIC) en France

Montea est également une SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée) en France et est également cotée sur le Deuxième Marché d'Euronext Paris, sa deuxième cotation après Euronext Bruxelles. En France, Montea a opté en 2007 pour le statut de SIIC, afin de pouvoir bénéficier dans ce pays également des avantages fiscaux liés au statut de sicafi (maintenant SIR). Les caractéristiques fiscales de la SIR 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.

¹²¹ Calcul suivant le schéma de l'Annexe C de l'AR SIR.

À l'obtention du statut de SIR ou de SIIC, l'entreprise doit acquitter un impôt unique et libératoire, appelé taxe de sortie. La taxe se calcule sur la base de la différence entre la valeur d'investissements du portefeuille et la valeur comptable fiscale du patrimoine. La taxe de sortie sur la SIIC se monte à 16,5%. Le paiement de la taxe de sortie sur la SIIC est étalé sur quatre ans, une première tranche de 15% étant versée à l'issue de la première année. En Belgique, il est obligatoire de distribuer au moins 80% du résultat d'exploitation. En France, ce pourcentage est de 85%, mais après déduction des amortissements.

Les dispositions relatives à la distribution des plus-values sur la vente des biens immobiliers, cependant, diffèrent profondément. En Belgique, ces plus-values doivent être distribuées à hauteur de 80% au moins si le bénéfice n'est pas réinvesti. Dans la SIIC, il faut distribuer au moins 60% des plus-values à la fin de la deuxième année suivant leur réalisation. Toujours en ce qui concerne la SIIC, les dividendes des filiales exonérées de l'impôt des sociétés doivent être intégralement distribués dans l'exercice qui suit l'exercice où ils ont été perçus. Sur le plan de la structure de l'actionariat, le « free float » des sociétés immobilières réglementées, à savoir le nombre d'actions qui ne sont pas détenues en permanence, doit atteindre au moins 30%. La proportion est de 40% en France. Dans la SIIC, l'endettement n'est pas plafonné. Il ne peut dépasser 65% dans la société immobilière réglementée.

9. Lexique

AR SIR

Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Loi SIR

Loi du 13 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

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.