



RAPPORT ANNUEL 2015

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 2015
- 4.7 Affectation du résultat
- 4.8 Événements importants après la date du bilan
- 4.9 Perspectives pour l'exercice 2016
- 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 2015

- 7.1 Comptes annuels consolidés au 31 décembre 2015
- 7.2 État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2015
- 7.3 Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice
- 7.4 État des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2015
- 7.5 État des variations des fonds propres consolidés
- 7.6 Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2015
- 7.7 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2015
- 7.8 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31 décembre 2015

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 le développement et la gestion de l’immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas et en France (**Montea** ou la **Société**).

L’entreprise est un acteur de référence sur ces marchés. Montea offre à ses clients l’espace dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes.

Au 31/12/2015, le portefeuille immobilier représentait une surface totale de 749.009 m² répartie sur 45 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.

Quand des informations de tiers sont repris dans ce document, il est confirmé que cette information est correcte et qu’aucune donnée n’a été omise qui rendrait cette information incorrecte ou trompeuse.

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.

Ce rapport financier annuel est un document d’enregistrement au sens de l’article 28 de la loi du 16 Juin 2006 relative aux offres publiques d’instruments de placement et aux admissions d’instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
Le rapport financier annuel a été approuvé par la FSMA le 19 avril 2016.

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 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 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.

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 (p.ex. les bâtiments logistiques standards, les entrepôts cross-dock, les entrepôts conditionnés, etc.) ;
- 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 (96,0% au 31/12/2015).

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.

Sur base de son approche, Montea a réussi dans la plupart de cas 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 9,3% plus élevé en Belgique et 9,6% plus élevé en France mais 2,2% plus bas aux Pays-Bas.

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 7,7% de la juste valeur du portefeuille au 31/12/2015. 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 2015, 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 9,1% du total annuel des revenus locatifs contractuels. La valeur du bien le plus important du portefeuille représente 7,7% 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 2015, 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 2015 se monte à € 154K. Pour une variation de 100 points de base, l'impact de l'indexation peut être estimé à € 0,3 million.⁴

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 31/12/2015.

1.2 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea

Le Conseil d'administration du gérant statutaire 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 2015, elle atteint 6,8 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 anticipativement 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 de Montea, 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 suivis 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 2015, les frais qui n'ont pas pu être refacturés aux locataires se montent à € 992K. Une somme de € 4,9 millions a par ailleurs été investie dans des travaux d'amélioration et de rénovation du portefeuille existant. Cette somme représente 1,0% 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.

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

b) Maîtrise des risques

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

La préparation et le suivi des travaux d'entretien et de rénovation 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 Belgique, aux Pays-Bas 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 2015, la valeur assurée⁸ du portefeuille immobilier s'élevait à € 216,8 millions en Belgique et € 99,1 millions aux Pays-Bas et couvre entièrement la juste valeur des bâtiments du portefeuille immobilier (hors la juste valeur des terrains) en Belgique et aux Pays-Bas à cette même date.

63,7% de la juste valeur des sites français, soit une juste valeur totale de € 85,8 millions, sont directement assurés par Montea. L'assurance (avec une valeur de € 77.667 millions⁹) couvre la juste valeur des bâtiments sur ces sites. Les autres sites français sont assurés par les locataires¹⁰.

Durant l'année 2015, les primes d'assurance de ces bâtiments se sont élevées au total à € 418.042,01. 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 (€ 256.996,16).

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 63,7% de la juste valeur des sites français (€ 134,7 millions), soit une juste valeur de € 85,80 millions, sont assurés par Montea. Le reste du portefeuille français est assuré par les locataires eux-mêmes (voir point 1.2.4). Il s'agit de 3 sites dont le plus grand est Saint-Cyr-en-Val à Orléans avec une juste valeur de € 37,0 millions.

¹⁰ Le plus grand site est celui de Saint-Cyr-en-Val, à Orléans (entièrement loué à FM Logistics), d'une juste valeur de € 37,0 millions.

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 la société à laquelle il appartient) (ou de le reprendre plus tard), ce qui peut avoir un impact sur les prévisions de résultat de Montea et son futur portefeuille immobilier.

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 Brussels Airport Company (BAC) à Brucargo, de « Waterwegen en Zeekanaal » et de « Gent Zeehaven ». Ces parties peuvent mettre fin prématurément à ces droits de superficie pour des raisons d'intérêt général.

b) Maîtrise des risques

Si les détenteurs des droits de superficie résilient ceux-ci anticipativement pour des raisons d'intérêt général, ils devront payer à Montea une indemnisation intégrale. Si une administration publique (autre que les détenteurs des droits de superficie) met fin aux droits de superficie pour des raisons d'intérêt public (expropriation), Montea ne recevra pas d'indemnité. Dans un tel cas, les détenteurs des droits et Montea s'efforceront d'obtenir des pouvoirs publics une indemnité adéquate, et les détenteurs des droits s'engagent à céder à Montea leurs 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%¹¹.

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%.

De plus, les conditions des obligations émises ((i) le 28 juin 2013¹² (pour un montant total de € 30 millions), (ii) le 28 mai 2014 (pour un montant total de € 30 millions), (iii) le 30 juin 2015 (pour un montant total de € 50 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%¹³.

Le 31 décembre 2015, le taux d'endettement consolidé s'élève à 55,8%¹⁴ (contre 52,1% au 31 décembre 2014) au niveau consolidé et 55,5% 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 € 145 millions avant d'atteindre l'endettement maximum légal de 65%. De ce fait, la capacité de croissance potentielle du portefeuille immobilier atteint 28,6% (juste valeur supplémentaire du portefeuille immobilier de € 145 millions par rapport à sa juste valeur actuelle, y compris la juste valeur des panneaux solaires, € 10,4 millions, et la juste valeur des développements, € 25,6 millions), entièrement financée par la dette. Montea a conclu avec ses banques des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement.

¹¹ Article 23 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

¹² Le rapport annuel 2013 mentionnait par erreur la date du 23 juin 2013.

¹³ Art. 24 de l'AR SIR.

¹⁴ Le taux d'endettement est calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

De ce fait, la capacité d'endettement consolidée atteint € 58 millions (juste valeur supplémentaire du portefeuille immobilier de € 58 millions par rapport à sa juste valeur actuelle, y compris la juste valeur des panneaux solaires, € 10,4 millions, et la juste valeur des développements, € 25,6 millions). Cela représente une croissance possible du portefeuille immobilier de 11,4% entièrement financée par la dette.

Inversement, la structure actuelle du bilan pourra absorber une réduction de la valeur du portefeuille immobilier de respectivement 15,4% ou 7,7% (sous paramètres constants) avant d'atteindre un franchissement du taux d'endettement maximum de 65 % ou 60 %.

1.3.2 Risque de liquidités

a) Description des risques

Le risque de 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.

- **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), le risque de non-renouvellement des lignes de crédit est actuellement 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 qu'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 € 110 millions**¹⁵

Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Montea a procédé à l'émission de plusieurs emprunts obligataires : le 28 juin 2013 et le 28 mai 2014, ainsi que le 30 juin 2015 (deux emprunts obligataires ont été émis), d'une valeur nominale totale de € 110 millions. Ces emprunts obligataires d'une durée de sept à douze ans arrivent à échéance le 28 juin 2020, le 28 mai 2021, le 30 juin 2025 et le 30 juin 2027. Il est possible que les obligations ne soient pas remboursées par Montea à l'échéance respective.

En effet, en vertu de l'article 5.6.3 des conditions générales de ces 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* respectifs, 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 du gérant statutaire, les titulaires d'obligations peuvent exiger de Montea le remboursement anticipé des obligations émises. Montea Management SA a été nommée le 1er octobre 2006 gérant statutaire de Montea pour une période de dix ans. Si Montea Management SA n'était pas renommée à temps gérant statutaire, cela pourrait aussi être considéré comme un changement dans le contrôle suivant l'article 5.6.3 des *Terms and Conditions* respectifs.

En cas de demande de remboursement massive de la part des détenteurs d'obligations des différents emprunts obligataires, Montea pourrait être incapable de rembourser aux échéances respectives.

b) **Maîtrise des risques**

Au 31 décembre 2015, Montea disposait d'un total de € 205 millions en lignes de crédit, dont € 183 millions déjà consommés. Sur ce total, € 16,7 millions viendront à échéance en 2016. 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.

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 € 294,7 millions) se compose à 62,1% de lignes de crédit utilisées, des emprunts obligataires représentant 37,4% et les autres dettes financières de 0,5% ;
- 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 2015, la dette totale existante à échoir a été refinancée e.a. par l'émission de deux emprunts obligataires de € 25 millions chacun, d'une durée de respectivement 10 et 12 ans (pour en savoir plus, voir le communiqué de presse du 26 juin 2015). Montea analyse actuellement sa dette afin d'être prête, avant les échéances de ses lignes de crédit, pour un refinancement aux conditions du marché.

¹⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons aux communiqués de presse du 24/06/2013, 20/05/2014 et du 26/06/2015 ou à www.montea.com.

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 financières¹⁶ et les emprunts obligataires¹⁷, 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 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 donc couvert par des IRS ('Interest Rate Swap'). 100% des financements bancaires utilisés et un emprunt obligataire représentant une valeur de € 25 millions, de Montea, sont conclus à des taux variables. Dans la politique de Montea, au moins 50% des financements bancaires utilisés et de l'emprunt obligataire à taux variables sont couverts par des instruments de couverture du type IRS (qui remplacent le taux variable par un taux fixe).

Au 31/12/2015, la dette totale s'élève à € 294,7 millions. Compte tenu des 3 emprunts obligataires à taux fixe, des dettes de leasing encore ouvertes ainsi que des instruments de couverture en cours, le pourcentage de couverture s'élève à 82,0%. 70,6% de la dette est une dette financière à taux variable. En conséquence, 18% de la dette totale, soit € 53 millions, est exposée aux taux d'intérêt variables.

Durant l'année 2015, aucun nouveau contrat IRS n'a été conclu. En 2015 trois contrats existants IRS ont été remplacés par trois nouveaux contrats IRS (« blend and extend »).

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. On applique aussi l'inverse. Ces variations négatives ou positives peuvent influencer le résultat net mais sont sans effet sur le résultat net courant. Cette année des variations positives de la juste valeur des instruments de couverture ont été enregistrées.

¹⁶ En ce qui concerne les contrats financiers courants, Montea supporte actuellement une dette financière de € 1,6 millions (1% 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).

¹⁷ Montea a émis en 2015 deux emprunts obligataires, dont un au taux variable EURIBOR 3 mois + 205 points de base, et l'autre au taux fixe de 3,42%, en 2014 au taux fixe de 3,355% et en 2013 au taux fixe de 4,107%. Pour plus de détails, voir les communiqués de presse des 26/06/2015, 20/05/2014 et 24/06/2013.

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

Compte tenu des dettes financières à taux variable, des instruments de couverture ainsi que des taux fixes sur les emprunts obligataires et les contrats financiers, la charge d'intérêt moyenne s'élevait pour 2015 à 3,07%¹⁸ (y compris les marges bancaires)¹⁹.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2015 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 (€ 0,5 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 ses obligations contractuelles.

b) Maîtrise des risques

Le management dispose d'une politique de crédit et l'exposition au risque de crédit est gérée en permanence. La solvabilité de chaque nouveau locataire est examinée séparément avant que la Société ne propose un bail, compte tenu d'une garantie locative de 3 ou 6 mois.

1.4 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 27% en principe²⁰.

¹⁸ Ce coût financier est la moyenne de tout l'exercice 2015, 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 2015.

¹⁹ Pour plus de détails concernant la politique de financements, nous renvoyons à la section 4.5.

²⁰ L'augmentation du précompte mobilier à 27% sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées a été instaurée par la modification de l'art. 269 du Code de l'impôt sur le revenu 1992 suite à l'art. 91-94 de la Loi du 26 décembre 2015 comprenant des mesures de renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, du 26/12/2015 (M.B. 30/12/2015). La modification s'applique aux revenus attribués ou mis en paiement à partir du 1/1/2016. Auparavant, le précompte mobilier sur les dividendes était de 25%.

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 à l'étude au Ministère des finances et auprès de l'administration fiscale des Pays-Bas. Les 23 et 27 octobre 2015, l'administration fiscale néerlandaise a accepté que Montea Nederland N.V. forme avec ses filiales une unité fiscale pour les besoins du prélèvement de l'impôt des sociétés.

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.

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 externes, 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 bâtiments²¹. 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.

²¹ 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 naissance, Montea a connu une vigoureuse croissance. Spécialiste de l'immobilier logistique, Montea scrute le marché depuis 2006 à la recherche de nouvelles possibilités d'investissement. Peu après son introduction en bourse, Montea a décidé de se diversifier en direction de la France, et en 2013, les Pays-Bas venaient s'ajouter au champ d'action de Montea.

Avec un volume d'investissement total de € 92 millions en Belgique, en France et aux Pays-Bas, Montea confirme en 2015 son historique de croissance. En Belgique, Montea a continué à assumer son rôle de spécialiste de l'immobilier logistique en réalisant notamment deux développements sur mesure à Erembodgem et Forest (tous deux réceptionnés au premier trimestre de 2016, puis loués respectivement à Movianto et CdS). Montea a par ailleurs intensifié sa croissance sur le marché néerlandais avec 3 acquisitions ('s Heerenberg - loué à JCL Logistics, Apeldoorn - loué à HSL et Tilburg - loué au Groep Versteijnen) et la réception du projet build-to-suit de Heerlen (loué à DocMorris). Dès fin 2015, un nouveau projet build-to-suit a commencé à Schiphol. Selon toute probabilité, la réception interviendra au troisième trimestre de 2016 (loué à Bakkersland).

Parallèlement à la croissance, l'accent est mis sur la performance du patrimoine existant. Tout au long de l'année, Montea a maintenu le taux d'occupation au-dessus de 95%, clôturant l'exercice à 96,0%. Nous nous sommes par ailleurs attachés à améliorer la durée moyenne des contrats de location, qui se situait à 6,8 ans le 31 décembre 2015.

Autre réalisation importante de 2015 : la maîtrise de l'endettement dans ce contexte de croissance. D'une part, Montea a renforcé ses fonds propres par l'apport en nature en financement du projet d'Apeldoorn et par le dividende optionnel. 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 bancaire échue. Le refinancement de la dette a tenu compte de l'allongement de la durée des financements (> 5 ans) et de la coïncidence des échéances (+/- € 40 millions arrivent à échéance par an). Troisième réalisation importante de 2015 : la maîtrise du coût du financement.

Le portefeuille immobilier de 749.009 m², réparti sur 45 sites, génère un rendement net moyen de 7,58% (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 +/- 65 clients petits et grands opérant dans des secteurs très divers, de la logistique (DHL, FM Logistics, Fedex, Dachser, JCL Logistics, Groep Versteijnen, Chronopost en Norbert Dentressangle) à l'industrie (BF Goodrich, Brossette, Jan De Nul, etc.) en passant par les biens de consommation (Unilever, H&M et Barry Callebaut).

En 2015, Montea est restée concentrée sur la gestion active de son patrimoine immobilier existant.

Le résultat locatif net se monte à € 34,3 millions, soit une hausse de 27,9% par rapport à 2014. Montea a signé de nouveaux baux et en a prolongé d'autres. Montea parvient ainsi à clôturer l'exercice sur un taux d'occupation de 96,0%²².

La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) avant le résultat de portefeuille immobilier atteint 85,8% pour toute l'année 2015, soit 0,7% de plus que pour 2014.

²² 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.

Le taux d'endettement consolidé atteint 55,8%. La dette financière envers les banques est couverte à 57% par des contrats qui garantissent ensemble un taux de financement fixe de 3,47%.²³

Enfin, nous attirons votre attention sur trois autres éléments qui influencent également le résultat net de € 24,0 millions mais sont sans effet sur le résultat net courant de € 21,1 millions (donc sur le dividende). Il s'agit de la variation positive de la juste valeur du patrimoine immobilier (IAS 40, évaluée par l'expert immobilier indépendant) à hauteur de € 2,5 millions et d'une petite variation positive de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39) contractés pendant l'exercice, en raison de l'évolution des taux d'intérêt de long terme (€ 0,5 million, entièrement incorporé dans le résultat).

Au vu de ce qui précède, le résultat net se situe à € 24,0 millions. Si l'on ne tient pas compte des éléments hors trésorerie qui résultent de l'application des normes comptables en matière d'instruments de couverture et de placements immobiliers, le résultat net courant atteint € 21,1 millions, soit 38,2% de mieux que l'an dernier.

Le Conseil d'administration va proposer à l'Assemblée générale ordinaire du 17 mai 2016 la distribution d'un dividende brut de € 2,03 par action pour toute l'année 2015 (€ 1,97 par action pour l'exercice 2014). Cela correspond à un dividende net de € 1,4819 par action à comparer aux € 1,4775 de 2014.

En conclusion, le Conseil d'administration tient à remercier toute l'équipe de Montea pour son engagement quotidien et pour les bonnes performances de 2015.

Dirk De Pauw
Président du Conseil d'administration

Jo De Wolf*
Chief Executive Officer

* Représentant permanent de Jo De Wolf SPRL

²³ Ce coût financier représente le taux annuel actualisé de la dette bancaire, de l'emprunt obligataire et des autres dettes de financement, sur la base des couvertures en place et du taux d'intérêt à court terme au 31 décembre 2015.

3. Chiffres clés

 MONTEA SPACE FOR GROWTH		31/12/2015	31/12/2014
		12 mois	12 mois
Portefeuille			
Portefeuille immobilier - Immeubles			
Nombre de sites		45	41
Surface du portefeuille immobilier			
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	682.503	632.818
Bureaux	M ²	66.506	58.248
Surface totale	M²	749.009	691.066
Potentiel de développement	M ²	119.569	149.944
Valeur du patrimoine immobilier			
Juste valeur (1)	K€	480.721	400.916
Valeur d'investissement (2)	K€	503.980	418.729
Taux d'occupation			
Taux d'occupation (3)	%	96,0%	96,6%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques			
Juste valeur (1)	K€	10.369	7.527
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques			
Juste valeur (1)	K€	25.640	16.295
Résultats consolidés			
Résultat net courant			
Résultat net locatif	K€	34.290	26.819
Résultat avant le résultat sur portefeuille (4)	K€	29.437	22.821
Marge d'exploitation (5)	%	85,85%	85,09%
Résultat financier (hors IAS 39) (6)	K€	-8.016	-7.226
Résultat net courant (7)	K€	21.097	15.271
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		9.211.701	7.781.658
Résultat net courant / action	€	2,29	1,97
Résultat net non courant			
Résultat sur le portefeuille (8)	K€	2.475	1.632
Résultat sur les instruments financiers dérivés (9)	K€	438	-10.796
Résultat net			
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		9.211.701	7.781.658
Résultat net / action	€	2,61	0,78
Bilan consolidé			
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€	208.157	183.338
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€	306.564	236.473
Total du bilan	K€	549.685	453.867
Ratio d'endettement (10)	%	55,8%	52,1%
Actif net / action (11)	€	22,60	20,94
Actif net / action (excl. IAS 39) (11)	€	25,22	23,76
Cours de bourse (12)	€	39,20	34,39
Prime / (décote)	%	55,4%	44,8%

(1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS. Le montant de € 503.980K (placements immobiliers à la rubrique I.C. du bilan) diffère de € 480.721K avec la juste valeur des immeubles de placement. La différence s'explique dans une large mesure par la juste valeur des projets de développement et des immobilisations corporelles 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 patrimoine immobilier.

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

(6) Résultat financier net compte non tenu de la variation dans la valorisation des instruments de couverture financière.

(7) Résultat net courant 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 patrimoine 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) Total de l'actif de la société moins la totalité des dettes de la société divisé par le nombre des actions.

(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. À l’introduction en bourse, le portefeuille immobilier comprenait plus de 25% des immeubles semi-industriels. À ce jour, Montea réduit systématiquement le nombre des bâtiments à caractère semi-industriel à 10%. 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 nombreuses 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 ‘build to suit’ avec Coca-Cola à Heppignies, avec Metro à Forest et Cds à Forest et la collaboration avec MG Real Estate (Group De Paepe), Group Cordeel et Bouwbedrijf Van de Ven, etc. sont des exemples intéressants de cette vision. Montea ambitionne de réaliser à l’avenir d’autres projets du genre.

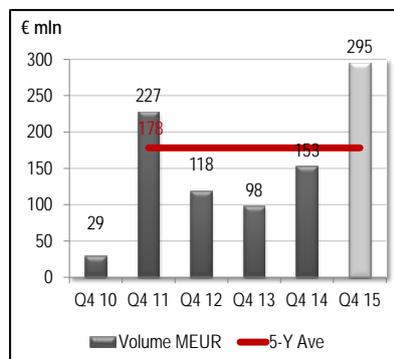
4.2 Rapport immobilier²⁴

4.2.1 Le marché immobilier logistique en Belgique

« Le manque d'offre limite le volume d'investissement »

4.2.1.1 Le marché de l'investissement

L'investissement en l'immobilier logistique a augmenté de 47% en base annuelle en 2015 et atteignait un volume total de 339 700 000 €, dont 87% ont été investis dans la logistique et 13% dans les immeubles semi-industriels. Le segment semi-industriel est soutenu par des transactions propriétaire-occupant qui représentaient 34% du volume en 2015. Le volume principal, cependant, a été investi dans le marché logistique, qui a enregistré un volume de € 295 millions, en hausse de 93% par rapport à 2014. Le volume aurait été encore plus élevé si plus de produits avaient été disponible. Le buy-side a été dominée par les REITs belges (56%), tandis que les fund managers des Etats-Unis et le Royaume-Uni ont été actifs dans les grandes transactions de portefeuille qui représentent respectivement 20% et 8% du volume investi dans l'immobilier logistique. Le Top-3 des acheteurs était les REITs belges WDP et Montea et Logicor (Blackstone Group) qui est entré dans le marché belge par l'acquisition du portefeuille logistique d'Axa. Les développeurs étaient dominant sur le sell-side représentant 42% du volume d'investissement, suivi par les institutions et les corporates qui représentaient chacun 20% du volume investi. Les transactions les plus importantes de 2015 étaient l'acquisition par Logicor du portefeuille logistique d'Axa pour € 60 Mio (9 Propriétés), l'acquisition du centre de distribution de 90.000 m² (DHL Supply Chain) à Bornem par WDP pour € 58 Mio, et l'acquisition par Montea, de la plate-forme logistique de DHL Aviation à l'aéroport de Bruxelles pour € 30,5 millions. Le rendement prime pour l'immobilier logistique pour des baux classiques a descendu de 50 points de base d'année en année, à 6,5%. Le taux de rendement prime reste sous pression étant donné le manque de produits de première qualité et l'appétit des investisseurs nationaux et internationaux pour cette classe d'actifs.



Le dernier trimestre de 2015 était excellent pour les investissements industriels, avec € 96 millions investis dans la logistique et € 25,5 Mio investi dans le semi-industriel, ce qui porte le total mondial pour l'année à un peu moins de € 340 Mio. Le volume investi dans des propriétés industrielles en 2015 représente une hausse de 44% par rapport à 2014, et était de 78% supérieur à la moyenne sur 5 ans pour la période 2010-2014.

²⁴ Source : Jones Lang Lasalle, rapport établi au 16/02/2016. 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.

La transaction la plus importante du quatrième trimestre était la vente du portefeuille logistique de 156.000 m² de Axa Belgium à Logikor, un fonds de private equity du Blackstone Group qui entre dans le marché belge via ce portefeuille de 9 immeubles logistique en Flandre. Deux autres grandes transactions au cours du trimestre étaient la vente et lease-back partiel du portefeuille cross-dock GLS pour € 23 millions et la vente de deux bâtiments occupés par Vos Logistics en Flandre, pour € 13 millions, acheté par un investisseur privé. La performance de cette classe d'actifs confirme que, en même temps que le retail, l'immobilier logistique représente une bonne alternative aux investissements dans les immeubles de bureaux et aux produits financiers. La demande pour la classe d'actifs est élevée et les rendements primes restent sous pression, mais l'offre limitée entrave les volumes d'investissement. Les rendements primes en logistique sont restés stables à 6,5% au cours du trimestre et à 7,25 % pour les immeubles semi-industriels.

4.2.1.2 Les prévisions pour le marché d'investissement

Investment market > 2.5 MEUR		2014	2015	Change		
				Q-o-Q	Y-o-Y*	
Investment volume global (MEUR)		236,0	339,7	na	44%	<input type="checkbox"/>
Investment Volume Industrial (MEUR)	Logistics	153,0	295,0	na	93%	<input type="checkbox"/>
Investment Volume Industrial (MEUR)	Semi-industrial	83,0	45,0	na	-46%	<input type="checkbox"/>
Prime Yield %	Logistics	7,00	6,50	-	-50 bps	<input type="checkbox"/>
Prime Yield %	Semi-industrial	7,75	7,25	-	-50 bps	<input type="checkbox"/>

Fin 2015, le rendement prime pour l'immobilier logistique s'élevait à 6,50% pour les baux 6/9 et à 7,25% pour les immeubles semi-industriels. Les deux indicateurs se sont compressés de 50 points de base au cours de 2015, en raison de l'offre limitée et l'appétit élevé des investisseurs. La demande des investisseurs internationaux et nationaux devrait rester élevée, mais le volume d'investissement sera entravé par le manque de produit, ce qui exercera une pression supplémentaire sur les rendements.

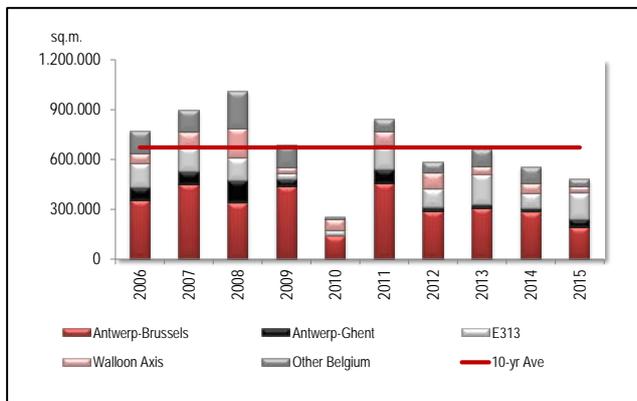
4.2.1.3 Le marché locatif

- La prise en occupation sur le marché industriel a évolué différemment dans les deux segments de marché, le marché logistique et le marché semi-industriel. La prise en occupation dans le marché logistique a plongé en 2015 avec un volume total 483.000 m², 13% de moins par rapport à 2014 et 19% par rapport à la moyenne sur 5 ans.
- Les projets Build-to-suit ont dominé la prise en occupation totale et représentent 75% du volume dans la catégorie d'immeubles au-dessus de 20.000 m²
- Avec 40% du volume de transactions, l'axe Anvers-Bruxelles reste l'axe privilégié de l'immobilier logistique en Belgique. L'axe E313 Anvers-Limbourg-Liège a enregistré son plus haut niveau des 10 dernières années grâce à des transactions importantes avec Mobis Parts, Aldi et H. Essers. La plus importante transaction de l'année était le projet build-to-suit de quelque 55.000m² pour Mobis Parts à Beringen, développés par Goodman.
- Alors que le marché logistique a plongé en 2015, un niveau de prise en occupation solide de 1.031.000 m² a été enregistré en immeubles semi-industriels, en ligne avec le niveau de 2014 et plus de 10% par rapport à la moyenne sur 5 ans.
- Le nombre de transactions a augmenté de 6% (688 transactions) par rapport à l'année passée, tandis que la taille moyenne des transactions a diminué de 1.600 m² en 2014 à 1.500 m² en 2015. Dans ce segment, les acquisitions pour occupation propre (ce qui représente 54% de la prise en occupation) et pour le redéveloppement d'anciens sites industriels en unités semi-industrielles plus petites, sont les principaux moteurs du marché.

- Le loyer prime pour les immeubles semi-industriels a augmenté à 60 € / m² / an tandis que le loyer prime pour l'immobilier logistique est resté à 55 € / m² / an restant ainsi stable pour la 4^{ème} année consécutive. Les loyers sont sous pression à la hausse pour des localisations autour de Bruxelles.

Prise en occupation

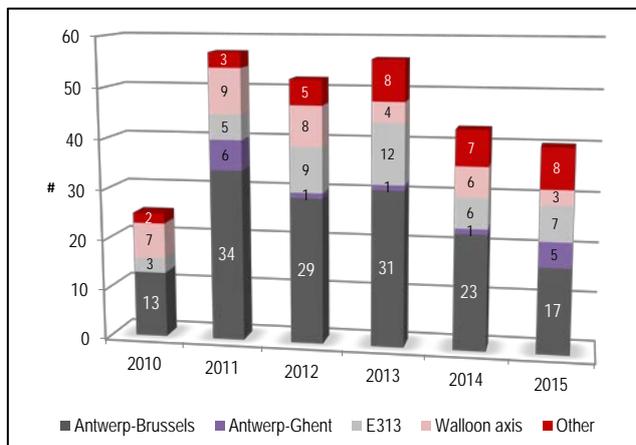
Avec un volume de 114,400 m² de prise en occupation dans le dernier trimestre de 2015, le volume de l'année équivaut à un peu moins de 483.000 m². Le volume annuel de prise en occupation était 13% en dessous du niveau de take-up de l'année 2014 et 19% en dessous de la moyenne sur 5 ans pour la période 2010-2014. En comparaison avec le volume annuel moyen de prise en occupation pour la période 2011-2015, qui est de près de 624.000 m², l'écart se prolonge à 23%. Le volume trimestriel moyen de prise en occupation en 2015 était de 120.000 m², 27% en moins que le volume trimestriel enregistré au cours des 5 dernières années. La prise en occupation dans les deuxième et troisième trimestres est supérieure à la moyenne sur 5 ans pour ce trimestre, mais était faible dans le premier et le dernier trimestre de l'année. Le principal catalyseur de la prise en occupation reste la centralisation et l'optimisation des chaînes logistiques d'approvisionnement. Une reprise est attendue en 2016, car la demande est légèrement en hausse et l'e-commerce entraîne des changements dans les chaînes logistiques d'approvisionnement qui devraient avoir une incidence sur le marché immobilier. Les projets clé en main représentaient près de 80% du volume de la prise en occupation dans la catégorie au-dessus de 20.000 m² et toutes les transactions du top 3 étaient des projets build to suit. La vacance immédiate dans cette catégorie reste extrêmement faible, variant entre zéro dans des zones « prime » à 5% maximum dans les zones décentralisées. La plus importante transaction du dernier trimestre était sur l'axe de E313, à savoir la location de 26.000 m² à Beringen par H.Essers, la cinquième plus importante transaction de l'année. Le top 3 des opérations en 2015 ont été l'acquisition par Mobis Parts Europe de 58.000 m² dans un projet clé en main construit par le développeur Goodman à Beringen sur l'axe de E313, un build to suit de 42.000 m² pour Aldi à Turnhout, également sur la E313 et la pré-location par DHL d'un build to suit de 36.500 m² sur l'aéroport de Bruxelles développé par MG Real Estate en partenariat avec Montea.



E313 et l'axe Anvers-Gand au-dessus de la moyenne à 5 ans

Alors que 40% du volume de la prise en occupation en 2015 a été enregistrée sur l'axe Anvers-Bruxelles, qui demeure l'axe logistique principal du pays, l'axe du E313 représentait le plus grand volume dans la catégorie au-dessus de 20.000 m². Le potentiel de développement sur cet axe a attiré des occupants tels que Mobis Parts et H. Essers à la zone industrielle de Beringen, tandis que Aldi étend ses activités et déménagera dans un nouveau centre de distribution de 42.000 m² dans la zone industrielle de Turnhout. Un total de 40 transactions a été enregistré cette année, l'axe Anvers-Bruxelles et l'axe du E313 représentant ensemble 60% des transactions. L'axe Anvers-Bruxelles a performé en dessous de la moyenne, tant en termes de nombre de transactions (17) qu'en volume enregistré (191.500 m²) étant respectivement 35% et 37% en dessous de leur moyenne de 5 ans. Le E313 axe Anvers-Limbourg-Liège a performé fortement en 2015, enregistrant son volume le plus élevé jamais traité sur l'axe, 158.000 m² en 7 transactions.

Le seul autre axe à dépasser sa moyenne de 5 ans était l'axe Anvers-Gand, qui l'a dépassé en volume (50.500 m² contre une moyenne de 30.000 m²) et en nombre de transactions (# 5 contre moyenne 2). En dehors de l'axe Anvers-Bruxelles, l'axe wallons (-46%) et les zones industrielles décentralisées (-28%) ont performé bien en dessous de leur moyenne de 5 ans. A l'avenir, nous attendons plus de transactions sur l'axe wallon avec le développement du site trimodal Triligiport à Liège.



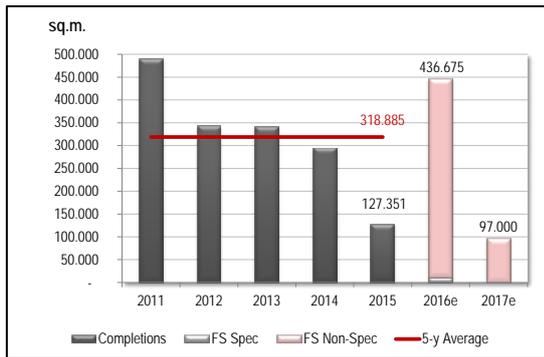
Le segment des transactions de grande taille surperforme la moyenne quinquennale

Le nombre de transactions enregistrées en 2015 était de 15% en dessous de sa moyenne de 5 ans de 47 transactions. Plus de transactions ont été enregistrées dans le segment de marché inférieur à 5.000 m², parmi lesquels les extensions de contrats existants et de la logistique "last mile", et dans le segment de marché supérieure à 20.000 m², où 7 sur 10 des transactions étaient des projets clés en main. Le segment de marché des tailles moyennes a performé en dessous de leur moyenne sur 5 ans, jusqu'à 60% inférieur à la moyenne de 5 ans pour le segment entre 10.000 et 20.000 m² tant en nombre de transactions qu'en volume. La taille moyenne des transactions d'une opération en logistique en 2015 était 12.100 m², à 2,5% en dessous de la taille moyenne de 12.395 m² enregistrée dans la période de 5 ans 2010-2014.

Développements

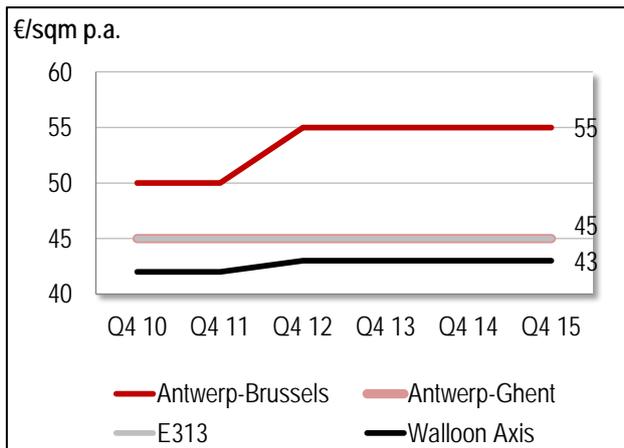
127.350 m² a été développé en 2015, tous non spéculativement. Le volume était de 60% inférieur à la moyenne des livraisons sur la période de 2010 à 2014. Une seule livraison a été enregistrée dans le dernier trimestre de l'année, le centre de distribution de 8.000 m² pour Pharma Belgium à Grimbergen dans la périphérie bruxelloise. Les plus grandes livraisons en 2015 comprennent un nouveau centre de distribution de 30.000 m² pour Colruyt à Lessines, une extension de 25.000 m² à la DC de Skechers à Liège (Milmort), et 15.000 m² développé par MG Real Estate pour Damco à Willebroek.

Sur les 11 projets développés en 2015, 9 étaient pré-loués et 2 étaient des projets clés en main. Aucune livraison spéculative n'a été enregistrée et des développements spéculatifs prévus pour l'avenir proche sont pratiquement zéro. Puisque les développeurs restent prudents et évitent les risques, on prévoit que le pipeline dans un avenir prévisible restera non-spéculatif. A titre de comparaison, le développement spéculatif au niveau européen est plus élevé qu'en Belgique, mais reste limité à 22%, avec la Russie et le Royaume-Uni représentant 63% du volume de la promotion spéculative. Dans l'avenir proche, le volume de 447.000 m² en cours de construction dans toute la Belgique pour achèvement en 2016, va compenser le niveau inférieur en 2015. Un total de 23 projets seront livrés en 2016, contre une moyenne annuelle de 16 projets au cours des 10 dernières années. Les plus grands projets dans les 12 prochains mois comprendront 58.000 m² pour Mobis Parts à Beringen, 44.000 m² pour Lidl à Marche-en-Famenne, et 40.000 m² pour Nike Europe à Ham.



Valeurs locatives

Depuis la reprise économique ayant fait suite à la crise financière en 2012, le loyer « prime » pour l'immobilier logistique en Belgique est resté stable entre 48 € à 55 € / m² par an. Ce niveau s'applique à la périphérie bruxelloise, la localisation privilégiée sur l'axe Anvers-Bruxelles. Avec des niveaux bas de prise en occupation, on prévoit que le loyer prime restera stable dans un avenir proche, à l'exception des localisations prime où la manque de produit met la pression à la hausse sur les loyers. Dans la région Anversoise, un loyer prime de € 43 à € 48 / m² / an est d'application. Le loyer prime sur l'axe Anvers-Gand et sur la E313 est de 40 € à 45 € / m² / an. Sur l'axe wallon et à Gand les loyers primes varient de € 36 à € 43 / m² / an. Les loyers pour des produits secondaires sont d'environ 15% inférieurs.



Top 10 transactions marché locatif 2015

Year	Qtr	Municipality	Logistics Axis	Address	m ²	Existing /Project	Type	Occupier
2015	2	Beringen	E313	Industrial zone Ravenshout Noord	58.000	Project	Owner Occup	Mobis Parts Europe
2015	2	Turnhout	E313	Industrial zone Veedijk	42.000	Project	Owner Occup	Aldi
2015	1	Brucargo	Antwerp-Brussels	Brucargo (cargo side)	36.500	Project	Letting	DHL
2015	3	Willebroek	Antwerp-Brussels	De Hulst	29.000	Project	Letting	Federal Mogul
2015	4	Beringen	E313	Olmensesteenweg 55	26.008	existing	Letting	H. Essers
2015	1	Neder-Over-Heembeek	Antwerp-Brussels	Canal Logistics II	21.914	existing	Letting	STIB
2015	3	Gent	Antwerp-Ghent	Canal Gent-Terneuzen	21.200	Project	Letting	DSV Solutions
2015	3	Kontich	Antwerp-Brussels	Satenrozen 13	21.165	existing	Letting	DHL Freight
2015	4	Heppignies	Walloon axis	Rue du Capilône	21.000	Project	Letting	Trafic
2015	4	Gent	Antwerp-Ghent	WDP Port of Ghent	20.000	Project	Letting	Distrilog

4.2.1.4 Les prévisions pour le marché locatif

La demande logistique pourrait s'améliorer en 2016 soutenu par des demandes supplémentaires des chaînes d'approvisionnement liées aux activités e-commerce en Belgique. Le taux de vacance en Belgique devrait rester faible, à moins de 1% dans la Région de Bruxelles-Capitale et en dessous de 4% au niveau national. Les développeurs restent prudents, en particulier dans le segment du marché logistique, où le développement non spéculatif va continuer à dominer le marché à court et à moyen terme. Le manque de disponibilité immédiate de nouveaux immeubles, en particulier dans la catégorie au-dessus de 20.000 m², limitera les volumes de prises en occupation. La reconversion d'anciens sites industriels dans de nouveaux parcs d'affaires pour les PME et des acquisitions vont soutenir le marché des occupants. Les perspectives du marché semi-industriel restent positives, car les fondamentaux du marché sont solides.

Occupier market	Q4 2014	Q4 2015	Change	12 Month outlook
Take-up Belgium c qtr (sq.m.)	141.657	114.439	-19%	□
Take-up LTM sq.m., of which	554.000	483.000	-13%	□
Brussels-Antwerp	286.000	191.500	-33%	□
Antwerp-Ghent	20.000	50.500	153%	□
Antwerp-Limburg-Liège	92.000	158.000	72%	□
Walloon Axis	57.400	37.500	-35%	□
Other Belgium	98.600	45.500	-54%	□
Prime Rent (€ per sq.m. p.a.)	55	55	0%	□
Development volume (sq.m.)	294.000	127.350	-57%	□

4.2.2 Le marché immobilier aux Pays-Bas

4.2.2.1 Le marché locatif

Stock

Occupier and investor market		Historical			Forecast
	Unit	2013	2014	2015	2016/2017
Supply	sq m (> 500 sq m , absolute, in mln)	9.45	10.7	11.03	↔ ↑
Mutation supply	Growth compared to the previous year	-0.5%	+13.2%	+3.1%	↔ ↑
Vacancy rate in %	sq m (> 500 sq m , absolute, in mln)	5.0%	5.6%	5.7%	↔ ↑

Les Pays-Bas disposent actuellement d'un stock industriel total d'environ 192 millions de mètres carrés dont environ 27 millions de mètres carrés est composé du segment logistique. Environ 20% du stock industriel total se concentre dans la province de Noord-Brabant (environ 39 millions de mètres carrés), suivie de Zuid-Holland, où 17% du stock total se trouve (environ 32 millions de mètres carrés) et Noord-Holland avec 13% (environ 25 millions de mètres carrés). En ce qui concerne le stock logistique, la plus grande concentration (30%) est en Noord-Brabant, circa 8,2 millions de mètres carrés, suivis par Zuid-Holland avec 18% (environ 4,8 millions de mètres carrés).

Il y a environ 194.390 sites industriels aux Pays-Bas, dont 3.150 zones industrielles dans le segment logistique.

Offre

Occupier and investor market							Forecast
	Unit	2011	2012	2013	2014	2015 Q4	2015/2016
Immediately stock of land available for issue	sq m, in mln	83.7	74.9	62.1	64.4	64.4*	↓
Total industrial supply	sq m (> 500 sq m , absolute, in mln)	10.03	9.5	9.46	10.7	11.03	↔ ↑
Logistic supply	sq m (> 500 sq m , absolute, in mln)	1.5	1.47	1.76	1.99	1.44	↔
Light Industrial supply	sq m (> 500 sq m , absolute, in mln)	8.48	8.01	7.67	8.6	9.53	↔ ↑

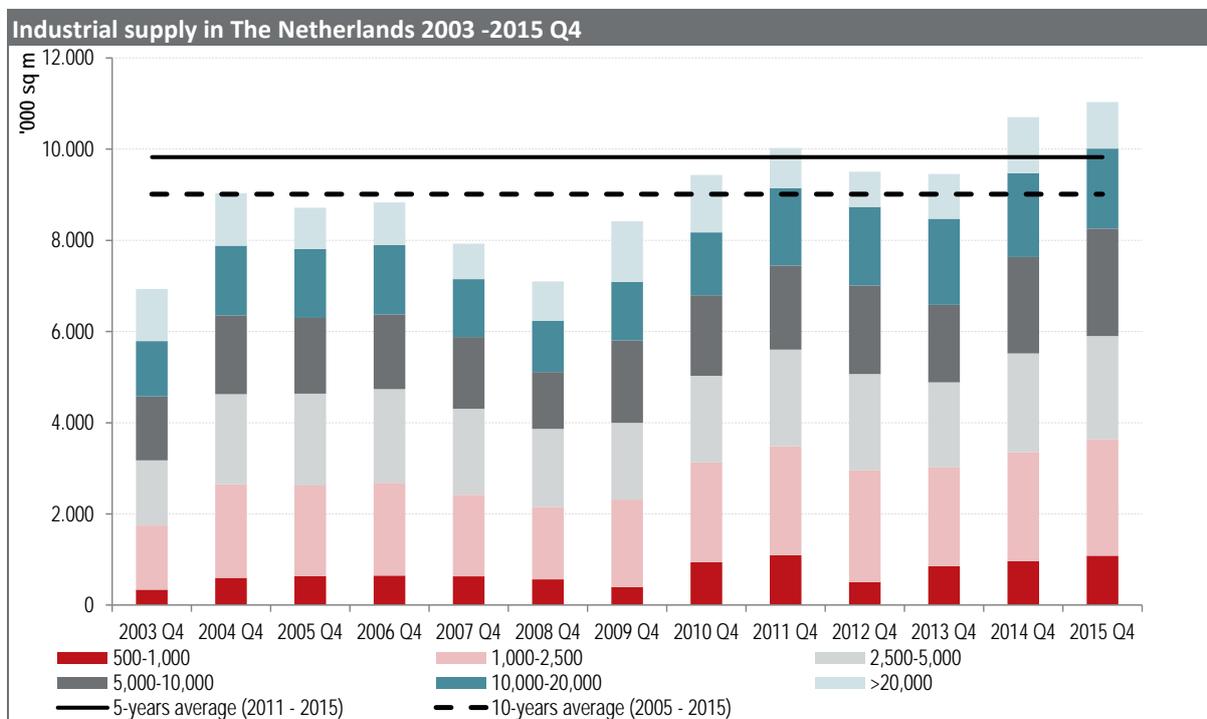
En 2011, la disponibilité s'élevait à environ 10.025.000 mètres carrés. Après une légère baisse en 2012 à environ 9.505.200 mètres carrés, le stock a continué à diminuer en 2013 à environ 9.457.600 mètres carrés. En 2014, l'offre a augmenté à environ 10.702.300 mètres carrés, soit une augmentation de 13,2% par rapport au quatrième trimestre de 2013. Le niveau actuel s'élève à environ 11.034.700 m².

Au cours des années précédentes, l'offre logistique est passée de 1.625.700 mètres carrés en 2010 à 1.991.900 mètres carrés en 2014. Au cours de la première moitié de 2015 l'offre a légèrement diminué et est actuellement à 1.442.100 mètres carrés.

La disponibilité de l'industrie légère a fluctué au cours des cinq années précédentes. L'offre est passée de 8.481.300 mètres carrés en 2011 à 8.018.800 mètres carrés en 2012. Au cours de 2013, le stock a encore diminué à environ 7.674.000 mètres carrés.

A la fin du quatrième trimestre de l'année 2014 l'offre a fortement augmenté à environ 8.625.500 mètres carrés, soit une augmentation d'environ 12,6% par rapport à 2013 Q4.

Le stock actuel est à environ 9.531.900 mètres carrés et se concentre principalement sur les provinces Noord-Brabant, Zuid Holland, Gueldre et Noord-Holland, comptant pour 25%, 18%, 12% et 11%, respectivement. Une grande partie du stock dans ces provinces se réfère à des immeubles obsolètes.



Projets et livraisons

Dans le courant de 2014, environ 384.800 mètres carrés a été achevé. Les plus grandes livraisons se réfèrent à 72.400 m² pré-loué à Kuehne & Nagel à Tiel, 60.000 mètres carrés à Rotterdam, pré-loué à Nippon Express, 60.000 mètres carrés à Echt, pré-loué à Action, 50.000 mètres carrés à Tilburg, entièrement pré-loué à Tesla et la livraison de 45.000 mètres carrés à Venlo, entièrement pré-loué à Brand Loyalty.

En 2015 un total d'environ 536.500 m² a été achevé. Les plus grands développements se réfèrent au 41.500 mètres carrés à Venlo à Businesspark Siberie phase II, en partie pré-loué (22.500 m²) à Seacon Logistics. L'achèvement de 36.600 mètres carrés à Venlo à Trade Port West par Prologis, la construction de 36.000 mètres carrés à Trade Park Noord à Venlo, pour Prologis, la construction de 35.000 mètres carrés à Zwolle, entièrement pré-loué à Wehkamp, l'achèvement de 30.000 mètres carrés à Venlo, au Trade Park Noord, entièrement pré-loué à DSV Logistics.

Il y a un pipeline solide de 728.300 mètres carrés d'espace logistique jusqu'en 2017. Les achèvements principaux se réfèrent aux 100.000 mètres carrés construits à Venlo au Trade Port Noord, entièrement pré-loué à Michael Kors et la construction de 70.000 m² à Eindhoven, entièrement pré-loué à Menlo Logistics Europe. Le pipeline non confirmé représente environ 1,86 million de mètres carrés. Cependant, ces plans de développement sont incertains et n'ont pas de date de début ou de livraison connue.

Prise en occupation

Occupier and investor market							Forecast
	Unit	2011	2012	2013	2014	2015	2015/2016
Total Industrial take-up	sq m (> 500 sq m, absolute, in mln)	3,27	3,01	3,4	3,17	4,56	↔ ↑
Logistic take-up	sq m (> 500 sq m, absolute, in mln)	0,87	1,02	0,87	1,1	1,8	↔
Light Industrial take-up	sq m (> 500 sq m, absolute, in mln)	2,47	2,0	2,52	2,1	2,72	↔

En 2012, un volume de transactions d'environ 3.019.000 mètres carrés a été enregistré, soit une baisse de 8,3% par rapport à 2011. Les transactions les plus importantes se réfèrent à la location de 55.000 m² par Rhenus Contract Logistics au Ekkersrijt à Son en Breugel, la location de 51.500 m² par Van Rooijen Logistiek à Achseweg Noord à Eindhoven, la location de 42.000 m² par Microsoft au Wattstraat à Venray et la location de 40.000 m² par Philips à de Blakt à Venray.

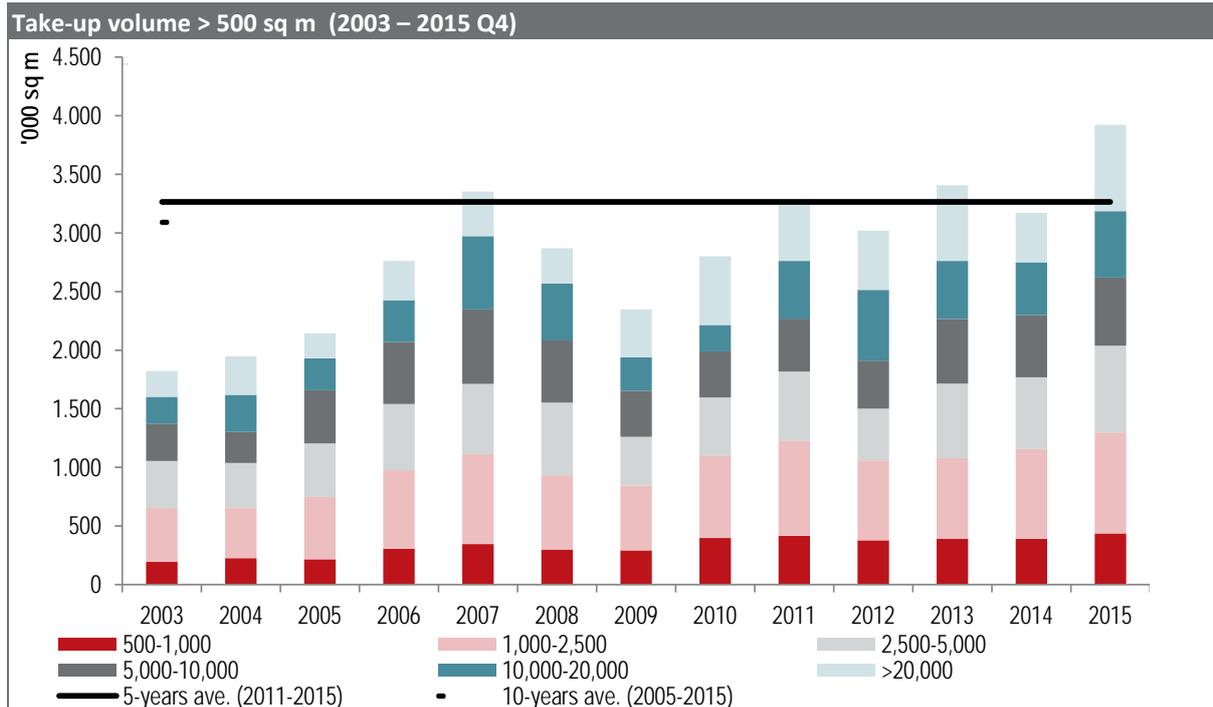
2013 a montré un volume de transactions d'environ 3.406.600 mètres carrés, soit une augmentation de 12,8% par rapport à l'année précédente. Les transactions les plus importantes se rapportent à la location de 77.000 m² par Action dans une centre logistique à développer à Echt-Susteren, la location de 70.700 m² par Canon Europe à Rotterdam, la location de 46.200 m² par DB Schenker Logistics (Nokia) à Tilburg et l'achat pour propre occupation par Jos Scholman de 41.000 mètres carrés à Nieuwegein.

En 2014, un total d'environ 3.171.200 mètres carrés a été négocié sur le marché industriel néerlandais, soit une diminution de 7% par rapport à la même période de l'année précédente. Environ 1.058.400 mètres carrés de l'adoption totale se réfèrent à la logistique. Les provinces les plus dynamiques au niveau de prise en occupation sont Zuid-Holland et Noord-Brabant, respectivement à hauteur de 27% et 21%.

Dans la première moitié de 2015, des grandes transactions représentaient un début explosif de l'année, avec un volume total de prise en occupation d'environ 1.662.200 mètres carrés. Le volume de prise en occupation industrielle totale au premier trimestre se chiffrait à environ 791.900 mètres carrés et au deuxième trimestre le à environ 870.900 mètres carrés. Le volume de prise en occupation au troisième trimestre de 2015 se chiffrait à environ 897.200 mètres carrés. Au cours du quatrième trimestre de 2015, le volume s'élevait à environ 1.910.800 mètres carrés.

Le volume de prise en occupation logistique s'élevait à environ 871.200 m² en 2013. En 2014, le volume a augmenté d'environ 21,5% à un montant d'environ 1.058.400 mètres carrés. Au cours de la première moitié de 2015, le volume logistique de prise en occupation s'élevait à environ 607.600 mètres carrés. Les transactions les plus importantes se rapportent à la location d'environ 100.000 mètres carrés à Waalwijk pour Bol.com, la location de 70.000 m² à Roosendaal pour Primark et la location de 48.000 m² à Tilburg par Fujifilm Europe. La prise en occupation totale au troisième trimestre de 2015 dans le secteur logistique se chiffrait à environ 461.600 mètres carrés, soit une augmentation d'environ 40% par rapport au même trimestre l'an dernier. Au dernier trimestre de 2015 environ 730.600 mètres carrés a été négocié dans le secteur logistique, une augmentation d'environ 80% par rapport au même trimestre l'an dernier.

En raison de la rareté des entrepôts de distribution modernes, les plus importantes transactions dans le secteur logistique se rapportent à de nouveaux projets de développement. Quelques exemples récents sont les développements de Bol.com et Primark, qui ont tous les deux développé une nouvelle immeuble afin de pouvoir répondre à leur exigences spécifiques.



Valeurs locatives

Malgré le manque d'espaces logistiques modernes, les loyers dans ce secteur restent stables. Les coûts de construction et les prix des terrains ont légèrement diminué, ce qui empêche les loyers pour les nouveaux produits à dépasser les loyers des produits existants. Le loyer prime pour la région d'Amsterdam-Schiphol (entrepôt) s'élève à € 85.- par mètre carré par an. Dans la région d'Utrecht, le loyer prime s'élève à € 62,50 par m² par an et dans la région de Tilburg les montants des loyers s'élèvent à € 49.- par mètre carré par an.

Le loyer prime pour l'industrie légère, s'élève à € 90, - par mètre carré par an pour la région d'Amsterdam-Schiphol. Dans la région de Rotterdam, le loyer prime équivaut à € 67,50 par mètre carré par an, dans la région d'Utrecht à € 65.- par mètre carré par an, et à Tilburg le loyer prime équivaut à € 57,50 par mètre carré par an.

4.2.2.2 Marché de l'investissement

Au cours du premier trimestre de 2015, un total de € 283 millions ont été investis dans le secteur de l'immobilier industriel. Cela représente une diminution de 9,5% par rapport au premier trimestre de 2014. Traditionnellement, le premier trimestre montre toujours moins de dynamisme. Le volume de l'investissement industriel au deuxième trimestre de 2015 se chiffrait à environ € 341 millions. En conséquence, le volume total des investissements dans la première moitié de 2015 se chiffrait à environ € 625 millions.

En particulier, le segment de l'industrie légère était dominante dans le troisième trimestre de 2015. Sur le volume total de l'investissement (€ 157 millions) environ 68% ou € 107 millions était pour les investissements semi-industriels. L'une des transactions les plus importantes était l'achat par Mstar Netherlands Holding d'environ 65.500 mètres carrés divisés sur plus de 10 unités semi-industrielles de Valad Europe pour € 28 millions.

Le volume d'investissement logistique au troisième trimestre de 2015 a diminué de façon significative par rapport au trimestre précédent. Le volume total des investissements logistique s'élève à environ € 44,7 millions, répartis sur trois entrepôts logistiques. La plus importante transaction au troisième trimestre se réfère au bâtiment G-star d'environ 37.200 mètres carrés à Casablancaweg à Amsterdam (nouvelle construction), acheté par Delin Capital pour € 28,9 millions.

Le volume d'investissement actuel équivaut à environ € 612 millions, soit une augmentation d'environ 113% par rapport à la même période l'an dernier. La plupart des investissements au cours du trimestre se positionnait dans le segment logistique, environ € 421 millions (68%). Les transactions les plus importantes se rapportent à la vente du portefeuille Parcival d'environ 191.000 mètres carrés que IDI Gazeley a acheté pour un montant de € 104 millions de Euroindustrial et la vente d'un portefeuille Dok Vast d'environ 104.000 mètres carrés par Segro pour un montant de € 93 millions de acheté de Dokvast.

Rendements

Suite à la popularité des propriétés logistiques aux Pays-Bas, les rendements initiaux nets primes des hotspots logistiques se trouvent actuellement dans une fourchette de 5,60% - 6,10% pour Amsterdam Schiphol et Rotterdam. Dans Noord-Brabant et Noord-Limburg, les rendements primes actuels se situent entre 5,65% et 6,15% et à Utrecht les rendements primes se situent entre 5,70% et 6,20%.

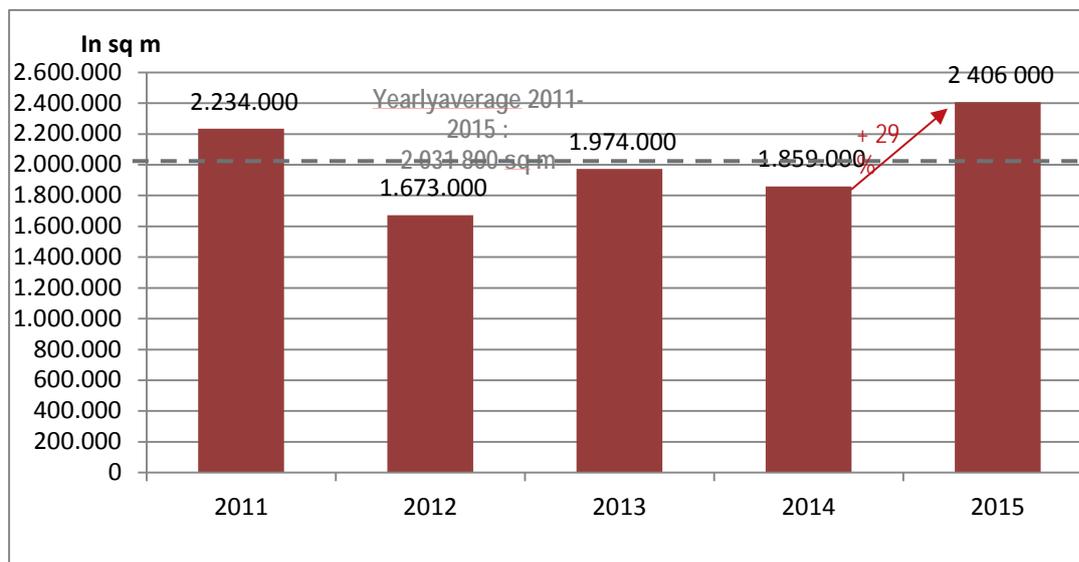
Les rendements initiaux primes net actuels pour le segment semi-industriel se situent dans une fourchette de 7,40% - 7,90% pour Amsterdam et Rotterdam. Dans Noord-Brabant les rendements primes se situent entre 8,60% et 9,10% et à Utrecht entre 8,35% et 8,85%.

4.2.3 Le marché immobilier en France

4.2.3.1 Le marché locatif

En octobre 2015, le chiffre d'affaires du transport et entreposage rebondit (+0,9 %) après une baisse en septembre (-1,0 %). Il se redresse nettement dans l'entreposage et services auxiliaires de transport (+3,0 %, après -1,6 %) et, dans une moindre mesure, dans les transports terrestres et transport par conduites (+0,5 %) ainsi que les transports aériens (+0,2 %). À l'inverse, il se replie fortement dans les transports par eau (-4,5 %, après +6,7 %). Il continue de baisser dans les activités de poste et de courrier (-0,6 %). Le chiffre d'affaires du transport et entreposage est quasi stable sur les trois derniers mois (-0,1 %) et augmente sur un an (+0,9 %).

Alors que les principaux indicateurs font état d'une légère amélioration du contexte économique, le marché de l'immobilier logistique (> 10.000 m²) surperforme en 2015 avec 2,4 millions de mètres carrés placés sur l'ensemble du territoire, en hausse de 29% sur un an. Alors qu'en 2014, le marché était plutôt équilibré entre la dorsale et les autres marchés français, en 2015, la dorsale a tiré son épingle du jeu et a regroupé 70% des volumes commercialisés.

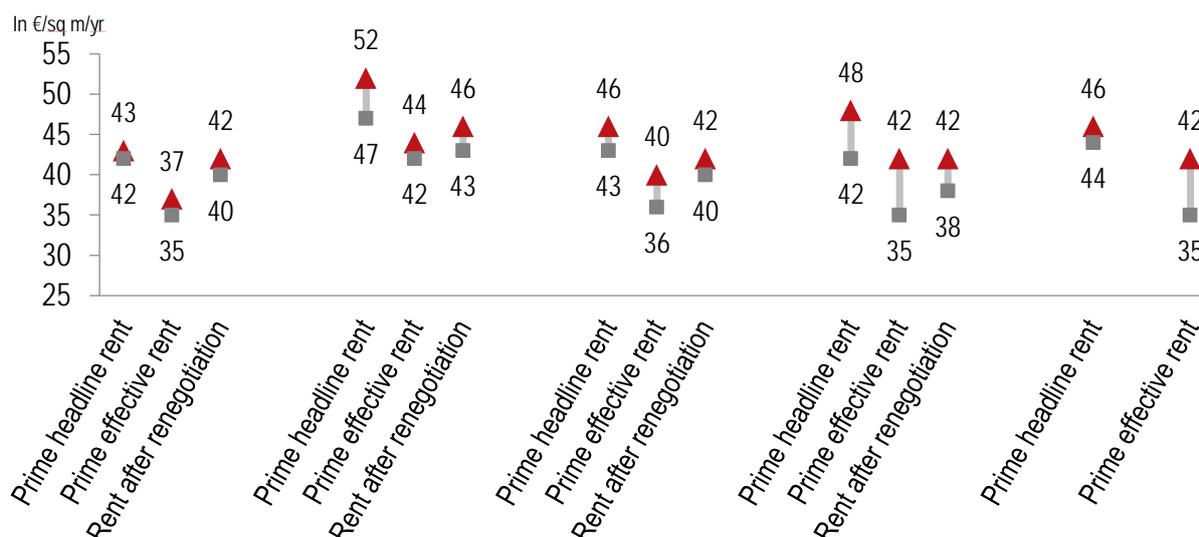


Take-up in France (> 10,000 sq m)

Hors de la dorsale, le marché reste animé par les opérations clés-en-main, puisqu'elles représentent plus de la moitié des signatures. Les chargeurs, et en particulier les acteurs de la grande distribution ont de nouveau été particulièrement actifs sur ce type d'opérations cette année : CARREFOUR a signé trois transactions ayant totalisées 190.000 m², ITM s'installe à Bourges et Castets (Aquitaine) sur 83.400 m², tandis que LIDL a choisi Bourg-Achard (Normandie) et Sorigny (Centre) pour y faire construire 54.400 m².

La dorsale, quant à elle, bien qu'en progression sur un an, enregistre peu d'opérations de ce type : sur les 71 transactions recensées en 2015, 12 seulement ont été des opérations dédiées. Faute d'offre, plus de la moitié des surfaces commercialisées l'ont été sur des locaux de seconde main.

Les loyers restent stables sur l'ensemble des pôles, mais des hausses ne sont pas à exclure sur les pôles principaux ou l'absence d'offre de qualité conjuguée à la rareté des fonciers impactent les utilisateurs.



Rental values by markets

Principales transactions France

Market	Occupier	Type	City	Area	L/S
Marseille region	MAISONS DU MONDE	Retailer	Saint-Martin-de-Crau	96,000 sq m	L
Paris region	JJA	Retailer	Vaux-le-Penil	69,659 sq m	L
Cher	CARREFOUR	Retailer	Bourges	68,544 sq m	L
Meurthe-et-Moselle	LCM - GROUPE CARREFOUR	Retailer	Moncel-les-Luneville	63,252 sq m	L
Lyon region	CFA BUT	Retailer	Pusignan	59,391 sq m	L
Maine-et-Loire	CARREFOUR HYPERMARCHÉ	Retailer	Cholet	57,508 sq m	L
Paris region	CAFOM	Retailer	Amblainville	55,746 sq m	L
Nord Pas-de-Calais	ORCHESTRA	Retailer	Saint-Laurent-Blangy	49,550 sq m	S
Cher	ITM	Retailer	Bourges	48,988 sq m	S
Paris region	ACTION	Retailer	Moissy-Cramayel	46,467 sq m	L
Marseille region	CEVITAL	Retailer	Saint-Martin-de-Crau	46,337 sq m	S
Loiret	KUEHNE ET NAGEL	3PL	Ormes	43,512 sq m	L
Lyon region	SNC OIA	Retailer	Satolas-et-Bonce	42,757 sq m	L

Avec plus d'1,9 million de mètres carrés placés en 2015, le marché logistique termine l'année en nette hausse par rapport aux trois dernières années et s'approche de son niveau record de 2011. Si le marché francilien reste le moteur de la dorsale en captant plus de 50% des volumes, l'ensemble des pôles du couloir rhodanien ont affiché une belle progression tout au long de l'année.

Les segments intermédiaires (compris entre 10.000 m² et 40.000 m²) ont porté le marché en totalisant 1,23 million de mètres carrés, contre 760.000 m² en 2014. Le segment des transactions supérieures à 40.000 m² a bien progressé : +33% en un an. En effet, 8 transactions ont été finalisées sur la dorsale en 2015, ce qui représente près de 466.000 m² d'entrepôts (vs 6 pour 349.000 m² en 2014). Parmi les transactions notables de l'année, on retiendra les signatures de MAISONS DU MONDE sur 96.000 m² à Saint-Martin-de-Crau, d'un chargeur spécialisé dans le commerce de gros sur 70.000 m² à Vaux-le-Penil, de BUT sur 60.000 m² à Pusignan, ou encore celle de CAFOM (Habitat, Vente-unique.com) sur 56.000 m² à Amblainville.

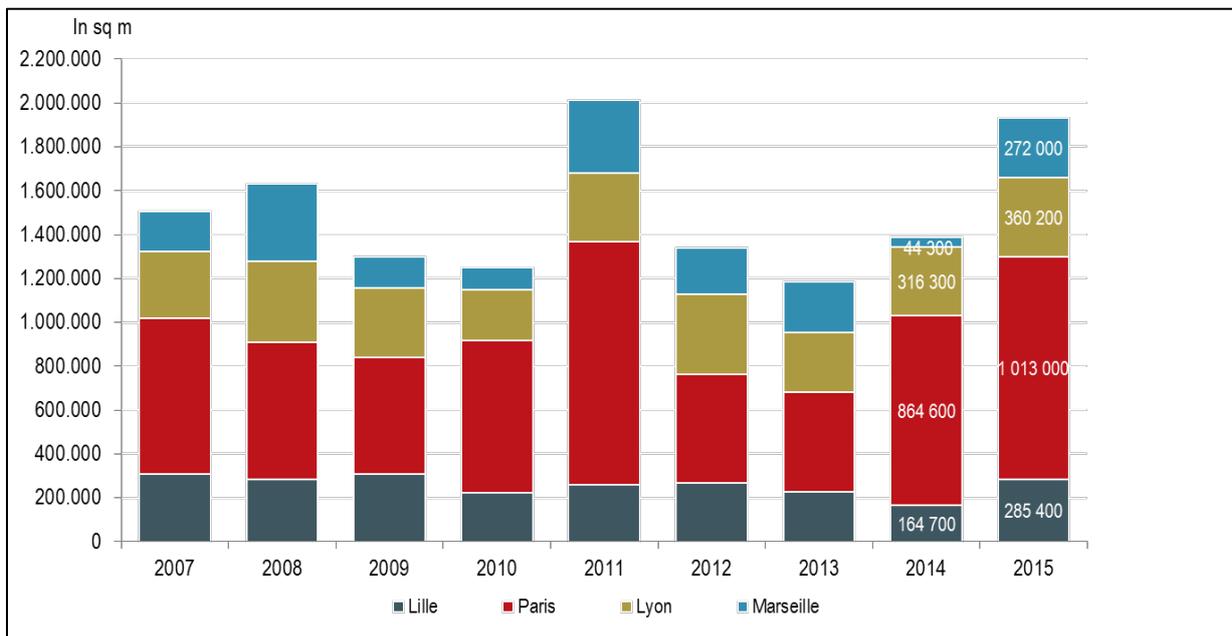
Si le volume d'offre disponible évolue assez peu à l'échelle de la dorsale, la qualité de cette dernière reste problématique sur l'ensemble des pôles : sur les 1,6 million de mètres carrés disponibles sous un an, les locaux neufs ne représentent que 14%.

Si des projets sont à l'étude sur l'ensemble de la dorsale, ceux disposants d'un PC accepté sont toujours rares (moins de 645.000 m²), impactant d'autant plus les réalisations d'opérations clés-en-main, dont la part de 22% reste faible depuis plusieurs années et bien en-dessous de celle constatée sur le reste du territoire. Ces projets, s'ils étaient lancés en blanc, pourraient également venir renouveler le stock neuf des marchés qui sont en pénurie, et notamment en Ile-de-France et en région lyonnaise.

Le marché locatif français

	Nord Pas-de-Calais	Greater Paris Region	Greater Lyon Region	Greater Marseille Region
Stock	2,780,000 sq m	11,088,000 sq m	5,005,000 sq m	2,528,000 sq m
Take-up	285,400 sq m	1,013,000 sq m	360,200 sq m	272,000 sq m
Average deal	22,000 sq m	15,300 sq m	19,000 sq m	38,900 sq m
Supply within one year*	139,100 sq m	800,100 sq m	379,600 sq m	255,600 sq m
Prime rent (€/sq m/yr)	42 - 43	47 - 52	43 - 46	42 - 48
Effective rent (€/sq m/yr)	35 - 37	42 - 44	36 - 40	35 - 42

Etalement et tendance de la prise en location pour les 4 marchés principaux



4.2.3.2 Le marché d’investissement

Les volumes investis en immobilier logistique représentent 8% des volumes engagés en France en immobilier d’entreprise en 2015, une part légèrement supérieure à la moyenne observée entre 2004 et 2014 (7%). Le marché des entrepôts logistiques en France a enregistré une progression constante au cours de l’année 2015. Avec près d’1,2 milliard d’euros, le 4ème trimestre a battu tous les records et a même dépassé les volumes annuels observés entre 2008 et 2012. Ainsi, au cumulé, ce sont plus d’1,9 milliard d’euros d’investissement (+82% en un an) qui ont été recensés sur l’hexagone en 2015 : soit le meilleur niveau observé depuis le pic de 2007.

Cette performance s’explique par le nombre important de transactions de plus 100 millions d’euros finalisées en 2015 : 6 vs 1 seule en 2014. Cinq d’entre elles concernent des cessions de portefeuilles : ceux de TIAA, et d’APOLLO acquis par CBRE GIP, celui de GLL vendu à AEW et enfin, ceux de GE et GOODMAN dont BLACKSTONE s’est porté acquéreur. A elles seules, ces transactions représentent plus de la moitié des volumes engagés en France sur le marché de la logistique.

L’attractivité du marché français ne se dément pas : de plus en plus d’acquéreurs internationaux, et notamment les américains, placent leurs capitaux sur le marché français. Les investisseurs domestiques ne représentent que 27% des montants investis en 2015.

Le manque de produits prime, conjugué à l’appétit des investisseurs pour ce type d’actifs, ont de nouveau exercé une pression à la baisse sur le taux de rendement prime qui se positionne désormais autour de 5,80 % en Ile-de-France.

Acquéreurs	Vendeurs	Région	Commune	Surface	Prix (en M€)
CBRE GLOBAL GIP	TIAA HENDERSON REAL ESTATE	Portefeuille Pan euro « Viking » – Partie France		441 100 m ²	248
CBRE GLOBAL GIP	APOLLO REAL ESTATE	Portefeuille « Nautilus » – France		439 800 m ²	240
AEW EUROPE	GLL REAL ESTATE PARTNERS	Portefeuille « Corridor » – France		279 900 m ²	196
BLACKSTONE	GE CAPITAL REAL ESTATE	Portefeuille – France		333 300 m ²	150
BLACKSTONE	GOODMAN	Portefeuille Pan euro « Shine » – Partie France		299 700 m ²	149
VEROTRADE	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE	Ile-de-France	Pantin	150 000 m ²	108
PROLOGIS	MAISONS DU MONDE	Portefeuille Mistral – France		137 400 m ²	79,6
AEW	MAISONS DU MONDE	PACA	Saint-Martin-de-Crau	99 300 m ²	65
INDUSTRIAL SECURITIES MANAGEMENT	TIAA HENDERSON REAL ESTATE	Portefeuille « Sunrise » – France		112 600 m ²	58
IDI GAZELEY	FULTON	Portefeuille Ile-de-France		121 000 m ²	55
ROCKSPRING	CBRE GLOBAL INVESTORS	Portefeuille Midas - France		97 600 m ²	48
SCAPRIM	AFFINE	Portefeuille « Corelog » – France		115 900 m ²	42
SEGRO	ID LOGISTICS	PACA	Grans	51 300 m ²	35

4.2.3.3 Les prévisions pour le marché d'investissement

Il y a toujours actuellement beaucoup de liquidités à investir sur le marché logistique français, et peu d'actifs unitaires prime à arbitrer, pour lesquels il existe un réel appétit de la part des investisseurs.

Les cessions de portefeuilles devraient de nouveau rester prépondérantes en 2016 : plusieurs portefeuilles paneuropéens ou 100 % français devraient être cédés d'ici la fin de l'année.

Ainsi, compte tenu des portefeuilles actuellement en cours de marketing ou en due diligence, nous estimons que le volume d'investissement devrait à nouveau dépasser 1,5 milliard d'euros en 2016.

En parallèle, nous continuerons à observer le retour sur le marché français d'investisseurs institutionnels – tant français qu'étrangers – qui souhaitent diversifier leur patrimoine. La baisse des taux de rendement prime devrait se poursuivre compte tenu du manque d'offre conjugué à une demande croissante d'actifs de qualité pour se rapprocher des 5,5 %.

Investissement	2011	2012	2013	2014	2015	Evol. à un an
Volume total investi en logistique en France	702 Millions € <i>30 transactions</i>	1 068 Millions € <i>33 transactions</i>	1 300 Millions € <i>49 transactions</i>	1 055 Millions € <i>35 transactions</i>	1 917 Millions € <i>46 transactions</i>	↗
Part des portefeuilles	60%	63%	51%	66%	74%	↗
Transaction moyenne	23,4 Millions €	32,4 Millions €	26,2 Millions €	30,2 Millions €	41,8 Millions €	↗
Taux de rendement prime	7,00 %	7,20%	7,00%	6,75%	5,80 %	↘

4.2.4 Le portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2015

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	Total 31/12/2015	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2014
Portefeuille immobilier - Immeubles					
Nombre de sites	45	21	16	8	41
Surface entrepôts (m ²)	682.503	327.867	212.861	141.775	632.818
Surface bureaux (m ²)	66.506	34.926	15.924	15.656	58.248
Surface totale (m ²)	749.009	362.793	228.785	157.431	691.066
Potentiel de développement (m ²)	119.569	68.610	32.904	18.055	149.944
Juste valeur (K EUR)	480.721	225.438	134.713	120.571	400.916
Valeur d'investissement (K EUR)	503.980	230.957	144.008	129.014	418.729
Loyers contractuels annuels (K EUR)	36.448	16.357	11.233	8.857	31.665
Rendement brut (%)	7,58%	7,26%	8,34%	7,35%	7,90%
Rendement brut si 100% loué (%)	7,82%	7,64%	8,54%	7,35%	8,56%
Surfaces non louées (m ²)	26.719	19.273	7.446	0	22.406
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR)	1.150	874	276	0	905
Taux d'occupation (% des m ²)	96,0%	93,7%	96,7%	100,0%	96,0%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques					
Juste valeur (K EUR)	10.369	10.369	0	0	7.527
Portefeuille immobilier - Développements					
Juste valeur (K EUR)	25.640	12.344	0	13.296	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 bâtiments (hors les panneaux solaires et les développements)	€ 225,438 millions	€ 134,713 millions	€ 120,571 millions
Valeur d'acquisition	€ 201,085 millions ²⁵	€ 135,130 millions	€ 116,557 millions
Valeur assurée	€ 216,750 millions	**€ 77,667 millions	€ 99,050 millions
Revenus locatifs*	€ 16,357 millions	€ 11,233 millions	€ 8,857 millions

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

(**) C'est le montant de la valeur assurée des bâtiments du portefeuille immobilier (avec une juste valeur de € 85,80 millions) assurés par Montea.

63,7% de la juste valeur des sites français (€ 134,7 millions), soit une juste valeur de € 85,80 millions, sont assurés par Montea. Le reste du portefeuille français est assuré par les locataires eux-mêmes (voir point 1.2.4). Il s'agit de 3 sites dont le plus grand est Saint-Cyr-en-Val à Orléans avec une juste valeur de € 37,0 millions.

La surface totale du portefeuille immobilier s'élève à 749.009 m², répartis sur 21 sites en Belgique, 8 sites aux Pays-Bas et 16 sites en France.

La valeur d'acquisition initiale totale du portefeuille se monte à € 201.085 millions en Belgique, à € 135.130 millions en France et à € 116.557 millions aux Pays-Bas²⁶.

²⁵ Le montant de la valeur d'acquisition (€ 221,2 millions) était fautive dans le rapport annuel 2014. Le montant correct était € 203,7 millions.

²⁶ 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.

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

La hausse de la juste valeur des bâtiments du portefeuille (de € 79,8 millions à € 480,7 millions) s'explique principalement par :

- Aux Pays-Bas : € 64,1 millions représentant 3 acquisitions ('s Heerenberg, loué à JCL Logistics ; Apeldoorn, loué à HSL et Tilburg, loué au Groep Versteijnen) et la réception d'un développement (entamé en 2014) à Heerlen (loué à Doc Morris).
- En France : € 14,0 millions représentant : 1 acquisition à Lyon, louée à Cofriset, et l'augmentation de la juste valeur du patrimoine existant 31/12/2014 en raison de la baisse des rendements des investissements.

La juste valeur du patrimoine à périmètre constant (compte non tenu des nouveaux investissements évoqués ci-dessus), d'après les chiffres de l'expert immobilier indépendant, a augmenté en 2015 de € 10,5 millions (2,6 % de la juste valeur totale du patrimoine immobilier au début de l'exercice). Cela s'explique principalement par une baisse de 29 bps du rendement des investissements.

1 site (sur un total de 45 sites), représente plus de 5% du portefeuille immobilier consolidé:

	Juste valeur	Client(s)
• Saint-Cyr-en-Val, Orléans	€ 37,0 millions	FM Logistics
<i>ce site représente 7,7% de la juste valeur totale du portefeuille (sans tenir compte des projets de développements)</i>		
<i>(les revenus locatifs nets sur ce site pour l'année 2015 représentent € 3,3 millions soit 9,6% du résultat locatif net total pour l'année 2015).</i>		

Le potentiel de développement total est de 119.569 m², dont environ 57% en Belgique. Ce potentiel ne concerne pas des terrains pour de nouveaux sites à développer, mais des extensions potentielles sur les sites existants. Montea entretient des contacts réguliers avec les clients actuels sur ces sites pour d'éventuels développements.

Le rendement immobilier brut²⁷ sur la totalité du portefeuille s'élève à 7,64% en Belgique, 7,35% aux Pays-Bas et 8,54% 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 7,26%, 7,35% et 8,34%, compte non tenu des loyers estimés correspondant aux inoccupations).

Le taux d'occupation atteint par Montea sur la totalité du portefeuille s'élève à 96,0%²⁸ sur base du nombre de m² occupés.

Les revenus locatifs contractuels annuels²⁹ (hors garanties locatives) s'élèvent à € 36,45 millions, une hausse de 15,1% par rapport à la situation au 31/12/2014. Cette hausse s'explique pour la plupart par les acquisitions supplémentaires.

²⁷ Le rendement immobilier brut est défini comme suit : les revenus locatifs contractés, y inclus les taux de concession et les droits de superficies, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.

²⁸ 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.

²⁹ Il s'agit des revenus locatifs annuels contractuels, suivant le bail signé avec le locataire. Ils ne concernent que les biens loués.

Les revenus locatifs contractés en Belgique s'élèvent à € 16,36 millions, 9,3% plus haut que la valeur locative³⁰ estimée de l'espace loué. Les revenus locatifs contractés aux Pays-Bas s'élèvent à € 8,86 millions, 2,2% plus haut que la valeur locative estimée de l'espace loué et € 11,23 millions en France, 9,6% 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 première échéance s'élève à 6,8 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 2016, 2017 jusqu'en 2018 et après 2018. 8,0% des revenus locatifs viennent à échéance en 2016.

³⁰ 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 sont pas l'objet d'un contrat) ne sont pas pris en compte ici.

LOYERS CONTRACTES (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	0 - 1 an	1 - 3 ans	> 3 ans
Belgique	16.357	1.788	4.589	9.980
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	662	0	73	589
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	1.099	0	1.082	17
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	268	0	11	257
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	146	0	98	48
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1.186	0	1.186	0
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	125	0	0	125
PUURS RIJKSWEWEG 89 & 85	0	0	0	0
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	0	0	0	0
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	547	0	547	0
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	769	769	0	0
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	970	471	161	338
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	839	0	488	351
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE LIPTON	346	0	0	346
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE CM	358	0	0	358
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE RESTAURANT (STATION)	0	0	0	0
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE METRO	527	0	0	527
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE CdS	501	0	0	501
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	1.107	548	0	559
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	757	0	0	757
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2.118	0	0	2.118
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	613	0	0	613
GENT, EVENSTUK	1.014	0	0	1.014
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	290	0	290	0
GENT, KORTE MATE	653	0	653	0
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	475	0	0	475
WILBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	0	0	0	0
WILBROEK, DE HULST SITE DACHSER	986	0	0	986
France	11.233	1.124	3.481	6.628
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	345	0	0	345
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	359	359	0	0
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	485	0	0	485
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	313	0	0	313
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	236	0	236	0
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	374	0	374	0
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4 & RUE DE LA GRANDE BO	847	528	68	251
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	219	0	219	0
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	640	0	287	353
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	492	237	137	118
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	708	0	708	0
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	3.302	0	0	3.302
MARENNES, LA DONNIERE	861	0	861	0
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	636	0	0	636
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	825	0	0	825
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	591	0	591	0
Pays-Bas	8.857	0	0	8.857
ALMERE, STICHTSE KANT	1.188	0	0	1.188
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	999	0	0	999
OSS, VOLLENHOVERMEER	1.181	0	0	1.181
BEUNINGEN, ZILVERWERF	1.025	0	0	1.025
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	1.464	0	0	1.464
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	1.450	0	0	1.450
APELDOORN, IJSELDIJK	550	0	0	550
TILBURG	1.000	0	0	1.000
TOTAL	36.448	2.912	8.070	25.466

En 2011, Montea a également investi dans des panneaux solaires. Au 31/12/2015, la juste valeur totale des panneaux solaires s'élevait à € 10,4 millions.

La juste valeur des panneaux solaires concerne 8 projets photovoltaïques : deux en Wallonie (Heppignies et Milmort) et 6 en Flandre (Bornem, Herentals, Grimbergen, Puurs, Gent-Zeehaven et Erembodegem). L'augmentation nette de la juste valeur des panneaux solaires résulte principalement de l'acquisition de 2 projets photovoltaïques (Gent-Zeehaven et Erembodegem).

Les panneaux solaires apportent un revenu annuel supplémentaire net estimé à quelque € 1,0 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 100,1% de la valeur locative estimée³¹ ;
- le taux d'occupation est de 96,0% 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	17.883	19.981	661.818	657.074	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.099.350	799.128	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	268.099	255.615	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	145.807	573.855	100,0%
GRIMBERGEN, EPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	2.033	31.136	33.169	1.186.447	1.392.784	100,0%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	836	1.238	125.000	85.980	100,0%
PIJURS RIJKSWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	0	0	0	0	0	0,0%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.920	14.562	0	576.094	0,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	547.197	552.325	100,0%
PIJURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	769.115	583.000	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	3.479	13.314	16.793	970.391	840.130	66,4%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	1.409	21.549	22.958	839.292	888.180	92,8%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	345.581	254.220	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	358.089	286.000	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 / 1995	2.110	0	2.110	0	168.800	0,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE METRO	2014	0	3.850	3.850	527.147	269.500	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE Cds	2015	0	10.505	10.505	500.730	457.900	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.106.581	1.090.095	99,7%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	757.305	564.830	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.118.203	1.999.390	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	612.942	677.685	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013	755	23.769	24.524	1.014.226	1.027.720	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	4.875	6.073	290.112	333.215	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	653.296	608.620	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.574	4.471	6.045	474.762	488.775	100,0%
WILBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	19.000	19.512	0	953.940	100,0%
WILBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	986.000	844.155	100,0%
Total Belgique		34.926	327.867	362.793	16.357.490	17.229.010	93,7%
France							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	345.150	602.952	54,3%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.911	247.308	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	484.610	469.990	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	312.885	299.950	100,0%
BONDOLUFE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	236.353	227.100	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.693	3.801	374.396	291.480	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4& RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	1.375	7.403	8.778	847.499	789.993	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIAPARC	2001	0	1.995	1.995	219.450	219.450	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	640.211	615.885	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	491.818	472.860	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	708.022	651.300	100,0%
SAINT-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.301.549	2.868.799	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	860.538	860.538	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	635.558	606.380	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	825.274	776.000	100,0%
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	2006	988	9.084	10.072	591.259	503.600	100,0%
Total France		15.924	212.861	228.785	11.233.483	10.503.585	96,7%
Pays-Bas							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.188.198	1.291.860	100,0%
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	999.050	996.558	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.181.126	1.218.225	100,0%
BEUNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.025.000	909.753	100,0%
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	2009	2.376	20.593	22.969	1.463.740	1.391.685	100,0%
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.378	9.273	14.060	1.450.000	1.176.973	100,0%
APELDOORN, USELDIJK	2011	701	8.308	9.009	550.000	617.128	100,0%
TILBURG	2004	1.546	19.150	20.696	1.000.000	1.078.210	100,0%
Total Pays-Bas		15.656	141.775	157.431	8.857.114	8.680.392	100,0%
Total		66.506	682.503	749.009	36.448.087	36.412.987	96,0%

(*) 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.

³¹ Les revenus locatifs contractuels du site Grimbergen s'élèvent à € 1.186K. Ce montant représente 50% du revenu total des loyers contractuels sur ce site parce que ce site est détenu en co-proprieté avec WDP Comm.VA (50% / 50%).

Le site de Puurs Rijksweg 85-89 est un terrain dont les bâtiments ont été démolis ces dernières années. À Bornem, les loyers contractuels sont très inférieurs à la valeur locative estimée. Une grande partie de la surface est en redéveloppement et ne peut donc être prise en compte dans le calcul du taux d'occupation. Il en va de même du site de Forest, Restaurant. Le site Herentals est vide et est donc inclus dans le taux d'inoccupation. Pour le site à Willebroek, De Hulst Neovia les loyers contractuels ne sont pas mentionnés parce que Montea a reçu une somme forfaitaire de € 1,5 millions pour ce site à titre de compensation pour la résiliation du contrat avec Neovia Logistics.

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	1,95%
1984	778	4.819	5.597	0,75%
1990	1.307	2.478	3.785	0,51%
1992	0	0	0	0,00%
1995	2.110	0	2.110	0,28%
1996	1.108	2.693	3.801	0,51%
1998	3.954	37.499	41.453	5,53%
1999	0	0	0	0,00%
2000	3.373	47.991	51.364	6,86%
2001	3.628	30.836	34.464	4,60%
2002	1.840	36.187	38.027	5,08%
2003	0	0	0	0,00%
2004	3.188	32.070	35.258	4,71%
2005	0	0	0	0,00%
2006	3.400	98.209	101.609	13,57%
2007	4.125	36.114	40.239	5,37%
2008	2.098	51.046	53.144	7,10%
2009	12.125	80.230	92.355	12,33%
2010	0	0	0	0,00%
2011	2.443	33.713	36.156	4,83%
2012	4.328	23.951	28.279	3,78%
2013	2.651	31.660	34.311	4,58%
2014	6.451	92.663	99.114	13,23%
2015	6.162	27.181	33.343	4,45%
Total	66.506	682.503	749.009	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 45,3% des revenus locatifs provient du secteur logistique. En outre, on peut dire que la partie immeubles semi-industriels est de moins de 10%. C'est la stratégie de Montea de réduire la partie des immeubles semi-industriels.

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	%
Sector	
Logistic	45,3%
Consumer goods	32,0%
Services	1,7%
Industry	15,2%
Other	0,7%
Vacant	5,1%
	100,0%
Type of Customer	
End user	48,2%
Logistic	46,8%
Vacant	5,1%
	100,0%
Type of Site	
Semi-industrial	9,6%
Light Industrial	90,4%
	100,0%

4.2.5 Conclusions de l'expert immobilier³²

En vertu du chapitre III, section 2 F de la loi sur les sociétés immobilières réglementées (SIR) du 12 mai 2014, Montea doit faire évaluer son patrimoine immobilier au 31 décembre 2015 par un expert immobilier indépendant. Nous avons été désignés pour effectuer l'évaluation de tout le patrimoine immobilier belge, néerlandais et français. Nous avons par ailleurs consolidé les résultats de l'évaluation dans les conclusions ci-dessous.

Opérant en Belgique depuis 1965, Jones Lang LaSalle présente de bons états de service en ce qui concerne l'évaluation de l'immobilier professionnel. Nous possédons une connaissance adéquate des marchés immobiliers sur lesquels Montea est présente. Nous disposons également des compétences requises et reconnues pour réaliser l'évaluation. La mission a été accomplie par l'expert en toute indépendance.

Comme il est d'usage, nous avons travaillé sur les données fournies par Montea concernant les locations, les frais et taxes à supporter par le loueur, les travaux effectués, ainsi que tous les autres facteurs pouvant influencer la valeur des bâtiments. Nous adoptons l'hypothèse que ces renseignements sont exacts et complets. Comme nos rapports d'expertise l'exposent expressément, la mission ne porte en aucun cas sur la qualité structurelle et technique des bâtiments, ni sur la présence possible de substances dangereuses. Montea est bien informée de l'existence éventuelle de ces facteurs de risque. Avant l'achat de chaque bâtiment, une étude de *due diligence* juridique et technique est effectuée.

Opinion

La valeur d'investissement se définit comme la valeur la plus probable qui peut raisonnablement être obtenue à la date de l'expertise, dans des conditions de vente normales entre parties bienveillantes et bien informées, avant déduction des frais de transaction.

Nos déterminations de valeur reposent sur une méthode de capitalisation statique. En guise de contrôle, nous avons aussi analysé le prix par m².

La capitalisation statique revêt la forme d'une « Term and Reversion ». L'évaluation est divisée en deux parties : le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation du contrat, après quoi la valeur locative marchande est capitalisée à perpétuité et escomptée. Cette méthode d'évaluation utilise pour le loyer actuel et futur un multiplicateur basé sur l'analyse de ventes comparables.

Le multiplicateur varie en fonction du rendement exigé par l'investisseur pour un bâtiment comparable situé dans un endroit comparable. Ce rendement reflète les risques propres au secteur (future inoccupation, risque de crédit, frais d'entretien, etc.). En présence de facteurs exceptionnels, propres au bâtiment, une correction est appliquée.

En voici quelques exemples :

- pas de récupération par le propriétaire des frais et taxes normalement supportés par le locataire ;
- travaux de rénovation et de réparation qui, à la date de l'évaluation, apparaissent nécessaires pour garantir la valeur locative marchande ;

³² Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/2015 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.

- charges exceptionnelles ;
- influence des conventions de concession ;
- potentiel de développement.

La méthode de la « capitalisation » que nous appliquons ici est différente de la méthode des « flux de trésorerie actualisés ». Cette dernière prend explicitement en compte la croissance et l'indexation futures. Cette distinction a pour effet que les rendements retenus dans une évaluation à flux de trésorerie actualisés (DCF) sont supérieurs à ceux de la méthode de la capitalisation statique.

Les rendements sont basés sur l'opinion de l'évaluateur après comparaison avec d'autres ventes réalisées. Les facteurs qui influencent le marché sont nombreux et dépendent du type d'acheteur. Généralement, les critères suivants sont pris en considération : la qualité du locataire et la durée du contrat de location, la situation géographique du bâtiment, l'état et la qualité architecturale du bâtiment, l'âge et l'état d'entretien du bâtiment et l'efficacité du bâtiment (rapport entre surface brute et nette, proportion de parking). En fin de compte, le jeu de l'offre et de la demande sur le marché de l'investissement est déterminant.

Conformément aux normes IAS/IFRS, les rapports comptables d'une SIR utilisent la juste valeur (« *fair value* »). Suite à un communiqué de presse de l'Association belge des Asset Managers (BEAMA) publié le 8 février 2006, la juste valeur peut s'obtenir en soustrayant 2,5 % de frais de transaction pour les bâtiments dont la valeur d'investissement dépasse € 2.500.000. Pour les bâtiments dont la valeur d'investissement n'atteint pas € 2.500.000, on déduit les droits d'enregistrement de 10 % ou 12,5 %, selon la région où le bien est situé.

Sur la base des remarques des paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement (hors panneaux solaires et développements en cours) du patrimoine immobilier consolidé de Montea se montait le 31 décembre 2015 à

€ 504.780.439³³

(cinq cent quatre millions sept cent quatre-vingt mille quatre cent trente-neuf euros)

Ce montant comprend la valeur d'investissement de l'ensemble du patrimoine en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

La valeur de revente du patrimoine immobilier de Montea au 31 décembre 2015, correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») du patrimoine immobilier consolidé de Montea, s'élevait à :

€ 481.505.100³⁴

(quatre cent quatre-vingt-un millions cinq cent cinq mille cent euros)

Ce montant comprend la juste valeur de l'ensemble du patrimoine en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

Sur cette base, le rendement initial du patrimoine immobilier se situe à 7,22 %.

Jones Lange Lasalle SPRL
Avenue Marnix 23
1000 Bruxelles
Représentée par monsieur R. Scrivener

³³ Cette valeur d'investissement calculée par JLL diffère de la valeur d'investissement visée dans les explications du rapport immobilier. La différence s'explique entièrement par le fait que ce montant comprend aussi l'estimation des propres bureaux de Montea (inclus dans les immobilisations corporelles du bilan).

³⁴ Cette juste valeur calculée par JLL diffère de la juste valeur visée dans les explications du rapport immobilier. La différence s'explique entièrement par le fait que ce montant comprend aussi l'estimation des propres bureaux de Montea (inclus dans les immobilisations corporelles du bilan).

4.3 Réalisations importantes pendant l'exercice

4.3.1 Activité d'investissement pendant l'année 2015

- **16 janvier 2015 – Finalisation de l'acquisition d'un centre de distribution logistique de 22.969 m² à 's-Heerenberg (NL)**³⁵

En décembre 2014, Montea a annoncé l'acquisition d'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 », non loin de la frontière allemande. Construit en 2009-2011, le centre de distribution se compose de 15.593 m² d'espace de stockage, 5.200 m² de cross-dock et 2.376 m² de bureaux, avec 44 quais de chargement. Le bâtiment est loué pour un terme fixe de 12 ans à JCL Logistics Benelux, spécialiste du stockage et de la distribution transeuropéenne.



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

La transaction a été finalisée le 16 janvier 2015. Elle représente une valeur d'investissement totale de € 20,4 millions et produira un loyer annuel supplémentaire de € 1,45 million par an. Cet investissement est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier ; il a fait l'objet d'un financement bancaire.

- **31 mars 2015 - Acquisition d'un bâtiment logistique de 10.072 m² à St. Priest-Lyon (FR), loué à Cofriset**³⁶

Le 31 mars 2015, Montea a acquis un bâtiment logistique, doté d'une situation stratégique à 10 km de l'aéroport St-Exupéry, à St-Priest, près de Lyon. Le bâtiment compte 9.084 m² d'espace de stockage et 988 m² de bureaux, ainsi que 12 quais de chargement. Le site présente encore un potentiel d'extension de quelque 4.500 m².

Le bâtiment est loué à Cofriset pour une durée résiduelle de 2,7 ans. Cofriset est une filiale du groupe Beijers, spécialisée dans la distribution des appareils de climatisation et de réfrigération.



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

³⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/12/2014 ou à www.montea.com.

³⁶ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 3/04/2015 ou www.montea.com.

La transaction représente une valeur d'investissement totale de € 6,55 millions ; elle va générer un supplément de revenus locatifs de € 596K par an, soit un rendement initial de +/-9,1 %. Cet investissement est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier ; il a fait l'objet d'un financement bancaire.

La transaction renforce la position de Montea à Saint-Priest, où la société est déjà propriétaire d'un entrepôt de 13.800 m², loué à Brosette (groupe Saint-Gobain).

➤ **20 mai 2015 - Acquisition d'un centre cross-dock à l'Ecofactorij d'Apeldoorn (NL)**³⁷

Le 20 mai 2015, Montea a conclu un accord avec WGA Versteijnen Investments Transport BV (Tilburg) portant sur l'acquisition d'un bâtiment cross-dock récent à Apeldoorn. Implanté sur un terrain de 32.400 m², ce complexe de pointe comporte un espace de stockage de 8.308 m² avec 701 m² de bureaux.



Montea « Space for Growth » - Site d'Apeldoorn - HSL (NL)

HSL (entité de WGA Versteijnen Beheer) va prendre le bâtiment en location après transfert via un contrat triple net, pour une durée fixe de 10 ans. Cette transaction de sale & rent-back représente un investissement de € 7,2 millions avec un rendement initial de 7,64 %. Cet investissement est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier et a été financée par les fonds propres (apport en nature).

➤ **25 novembre 2015 – Tilburg, Vossenber West**³⁸

Dans le parc logistique de Vossenber West, Montea a acheté un bâtiment logistique moderne comportant



19.150 m² d'espace de stockage de qualité et 1.546 m² de bureaux sur un terrain d'environ 34.000m². Le site représente une valeur d'investissement de € 15 millions et la transaction repose sur un contrat de location triple net d'une durée fixe de 8 ans. Cette acquisition est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier ;

il a fait l'objet d'un financement bancaire.

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

³⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 20/05/2015 ou à www.montea.com.

³⁸ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 25/11/2015 ou à www.montea.com.

4.3.2 Activités de développement pendant l'année 2015

- **16 mars 2015 – Réception d'un projet build-to-suit de 14.060 m² pour DocMorris dans le parc d'activités de Heerlen (NL)**³⁹

Montea et Bouwbedrijf L. van de Ven / Korund ont développé un projet sur mesure de 14.060 m², à l'usage de DocMorris, première pharmacie par correspondance d'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 est conforme aux normes sévères qui régissent le stockage des produits pharmaceutiques. Il compte 7.523 m² de stockage (extensible), 1.750 m² de mezzanine, 4.787 m² de bureaux et 390 places de stationnement. DocMorris a signé un contrat de location de 15 ans pour ce site ultramoderne.



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

Montea a acquis le complexe pour un rendement initial de 7,33 %. La valeur d'investissement du projet est estimée à € 19,2 millions. La transaction est 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.

- **3 avril 2015 - Développement d'un projet build-to-suit de 10.505 m² pour CdS sur le site Unilever de Forest (BE)**⁴⁰

Dans le cadre du plan de redéveloppement du site de Forest, un centre de distribution sur mesure a déjà été aménagé pour Metro⁴¹. Dans une phase suivante, Montea va développer un projet build-to-suit durable pour CdS, sur une surface totale de 10.505 m². Le nouveau centre de distribution est opérationnel au premier



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

trimestre de 2016. Montea a conclu avec CdS un accord en vue d'un contrat de bail d'une durée fixe de 15 ans. CdS est spécialisée dans la location de matériel de réception et de catering (www.cdsonline.be).

Le montant estimé nécessaire est de € 4,5 millions et sera financée par dette bancaire. Montea réalise le projet sur la base d'un rendement initial de ±7,3 %.

³⁹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 13/05/2015 ou à www.montea.com.

⁴⁰ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou à www.montea.com.

⁴¹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/02/2014 ou à www.montea.com.

- **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**⁴²

En juin 2014, le prestataire de services logistiques Movianto a choisi Montea comme partenaire pour le développement et le financement d'un centre de distribution supplémentaire à Alost⁴³. Montea a acheté un terrain de 46.000 m² dans l'Industriezone Zuid IV d'Erembodegem.

Ce centre de distribution logistique de pointe (+/- 13.000 m², deux cross-docks GDP à +2+8°C et +15°C+25°C, bureaux) est opérationnel depuis janvier 2016. Ce développement représente une valeur d'investissement de € 15,0 millions, fait l'objet d'un financement bancaire et est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier.



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

- **17 septembre 2015 – Lancement d'un projet build-to-suit pour une multinationale américaine au MG Park De Hulst de Willebroek**⁴⁴

Le développement sur mesure comprend un terrain d'environ 48.000 m², sur lequel sera construit un complexe logistique pour une multinationale américaine opérant dans la fourniture de pièces de rechange. Le bâtiment comportera 27.100 m² d'espace de stockage, 800 m² de bureaux et une mezzanine d'environ



Montea « Space for Growth » - site MG Park De Hulst

1.100 m². Dans une deuxième phase, le bâtiment pourra recevoir une extension de 6.800 m². Le bâtiment est opérationnel depuis le premier trimestre 2016. Montea acquerra le bien à la réception. Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme fixe de 10 ans. Le montant estimé nécessaire est de € 19,5 millions et sera probablement financée par les fonds propres (apport en nature).

⁴² Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou à www.montea.com.

⁴³ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 26/06/2014 ou à www.montea.com.

⁴⁴ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à www.montea.com.

- **17 septembre 2015 – Extension du site DSV existant au Port de Gand : environ 21.000 m² d'espaces logistiques supplémentaires**⁴⁵

À la demande de DSV Solutions, Montea va ajouter 21.000 m² à l'espace de stockage existant. Les permis nécessaires ont été délivrés ; la réception de l'extension est prévue pour le deuxième trimestre 2016.



Montea « Space for Growth » - site Port de Gand – DSV (BE)

Pour cette extension, Montea a obtenu du gestionnaire du port une prolongation de la concession existante pour une période de 30 ans. Le montant estimé nécessaire est de € 7,5 millions et il a fait l'objet d'un financement bancaire.

- **17 septembre 2015 – Démarrage du projet build-to-suit annoncé pour DHL à Brucargo Zaventem**⁴⁶

En février 2015,⁴⁷ MG Real Estate et Montea ont annoncé un accord de partenariat avec Brussels Airport Company pour le développement d'un nouveau hub pour DHL avec 31.500 m² d'entrepôts et 5.000 m² de bureaux dans la zone fret de Brussels Airport. Le bâtiment se situera à l'entrée de Brucargo, le hotspot logistique de Brussels Airport pour ce qui concerne le fret. D'après les plans, le nouveau projet build-to-suit



sera opérationnel au troisième trimestre 2016. Le montant estimé nécessaire est de € 26,0 millions et sera probablement financée par les fonds propres (apport en nature).

Montea « Space for Growth » – nouveau hub DHL à Brucargo – Zaventem (BE)

⁴⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à www.montea.com.

⁴⁶ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à www.montea.com.

⁴⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 12/02/2015 ou à www.montea.com.

➤ **17 septembre 2015 – Convention de partenariat avec Focus Invest pour le développement du parc d'entreprises « Kampershoek-Noord » sur un terrain de 160.000 m² à Weert (NL)**⁴⁸

Montea et Focus Invest ont conclu un partenariat pour le développement conjoint du parc logistique « Kampershoek-Noord ». Le terrain de 160.000 m², sur l'A2 à Weert, non loin d'Eindhoven, bénéficie d'une situation favorable par rapport à la Belgique et à l'Allemagne. Le nouveau parc sera divisé en plusieurs parcelles sur lesquelles des développements de type différent seront possibles. Il se prête parfaitement à l'installation d'acteurs logistiques et d'entreprises de distribution.

L'intérêt croissant que ce hotspot logistique suscite sur le marché a poussé Montea et Focus Invest à unir leurs efforts pour développer un parc logistique durable, moderne et de qualité.

➤ **25 novembre 2015 – Site d'Aalsmeer (NL), démarrage de projets sur mesure pour Bakkersland**⁴⁹

Montea a acheté à Greenpark Aalsmeer (Schiphol Area Development Company) un terrain d'une superficie de 60.000 m². Montea y a entamé la construction d'un bâtiment de 40.000 m², dont 30.000 m² sont déjà pré-loués à Bakkersland. Bakkersland a signé pour le bien un contrat de location d'une durée fixe de 20 ans. Le site sera aménagé en une des plus grandes boulangeries d'Europe. Montea développe le projet via le partenariat étudié avec le locataire, dans le cadre d'un bâtiment logistique polyvalent. Le montant estimé nécessaire est de € 32 millions et il a fait l'objet d'un financement bancaire.



Montea « Space for Growth » - Site d'Aalsmeer (NL)

Green Park Aalsmeer jouit d'une situation idéale sur la nouvelle N201, avec sa propre sortie, à 5 minutes seulement de Schiphol et 15 minutes d'Amsterdam. Pour les 10.000 m² restants (stockage et bureaux), Montea est en contact avec différents candidats-locataires. La réception du nouveau bâtiment est prévue pour octobre 2016.

⁴⁸ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à www.montea.com.

⁴⁹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 25/11/2015 ou à www.montea.com.

4.3.3 Activité de désinvestissement pendant l'année 2015

Durant l'année 2015, les désinvestissements suivants ont été opérés :

➤ **31 mars 2015 - Vente du site de Meer (BE) à Smart Packaging Solutions SA (VPK)**



Montea a vendu le site de Meer, Europalaan, au locataire actuel, Smart Packaging Solutions. Le site compte 9.250 m² de stockage et 460 m² de bureaux. La transaction représente un montant de € 3,78 millions, conforme à la juste valeur.

4.3.4 Activité locative pendant l'année 2015

L'année 2015 se caractérise par l'activité locative suivante :

➤ **20 mai 2015 – Signature d'un contrat de location de long terme avec Minigrip Belgium SA à Erembodegem (BE)⁵⁰**

Montea et Minigrip Belgium SA ont signé un contrat de location de longue durée pour un terme fixe de 15 ans sur le site d'Erembodegem. Le bail concerne +/- 4.600 m² de stockage et +/- 520 m² de bureaux.

Installé en deux endroits dans les régions de Gand et de Bruxelles, Minigrip Belgium SA cherchait un site plus central permettant de regrouper les deux complexes. Minigrip Belgium SA fabrique et distribue des emballages refermables (www.minigrip.be).

L'espace de stockage qui sera loué par Minigrip Belgium SA était auparavant occupé par Movianto, qui va s'installer dans un nouveau complexe de pointe que Montea est en train de réaliser dans l'Industriezone Zuid IV d'Erembodegem.⁵¹

➤ **Signature de 5 nouveaux contrats de location sur des sites existants en France**

- le site de Marennes est intégralement loué à XPO pour un terme de 6 avec une première date de rupture après 3 ans ; il comprend 19.965 m² de stockage et 524 m² de bureaux.
- le site d'Alfortville est loué à
 - a. Edokial pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans ; il s'agit de 333 m² de stockage ;
 - b. Soldis pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans ; il s'agit de 660 m² de stockage ;
 - c. Star Services pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans ; il s'agit de 1.002 m² de stockage ;
- le site de Le Mesnil Amelot est intégralement loué à Vog'Air pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans ; il s'agit de 535 m² de stockage et de 162 m² de bureaux.

⁵⁰ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 20/05/2015 ou à www.montea.com.

⁵¹ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 3/04/2015 ou www.montea.com.

➤ **Taux d'occupation de 96,0 %⁵² – La durée moyenne des contrats de location s'élève à 6,8 ans (jusqu'à la prochaine date de résiliation)**

Au 31/12/2015, le taux d'occupation est de 96,0 %.

L'inoccupation totale se monte à 26.719 m². Elle concerne essentiellement 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 longue (de plus de 10 ans) et aux nouveaux contrats cités plus haut, Montea a atteint en 2015 son objectif : une durée moyenne des contrats de plus de 6 ans jusqu'à la première échéance. Fin 2015, la durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture atteint 6,8 ans.

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

➤ **4 juin 2015 – Apport (indirect) du site néerlandais d'Apeldoorn et renforcement des fonds propres⁵³**

Montea a récemment acheté à WGA Versteijnen Investments Transport B.V., de Tilburg, un bâtiment cross-dock situé à Apeldoorn. L'acquisition a été réalisée par apport (indirect) en nature, et le paiement par émission de nouvelles actions Montea. Les nouvelles actions ont été émises suite à une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé⁵⁴, sur décision du gérant statutaire de Montea. La transaction a eu pour effet de renforcer les fonds propres de € 7.483.893,89, dont une somme de € 4.363.580,10 a été affectée à la rubrique capital et une somme de € 3.120.313,79 à la rubrique primes d'émission.

L'apporteur a été rémunéré par 214.110 nouvelles actions Montea pour un montant total de € 7.483.893,89. Dans le cadre de la transaction, le prix d'émission des nouvelles actions se monte à € 34,9535 par action. Les 214.110 nouvelles actions Montea émises sont des actions ordinaires, conférant les mêmes droits que les actions existantes.

Plus tôt, Monsieur Dirk De Pauw a vendu à Patronale Life SA le même nombre d'actions au même prix par action.

Après l'augmentation de capital, WGA Versteijnen Investments Transport B.V. a vendu les nouvelles actions, au même prix par action, à Monsieur Dirk De Pauw, qui, à la fin de la journée, détenait de ce fait autant de parts du capital de Montea qu'avant la vente de ses actions à Patronale Life SA.

➤ **12 juin 2015 – Réalisation du dividende optionnel⁵⁵**

Pour appuyer la croissance de Montea, le gérant statutaire a pour la deuxième fois offert aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Au total, 66,2 % des coupons n° 13 (qui représente le dividende du 1er janvier 2014 au 23 juin 2014) et 75,6 % des coupons n° 14 (qui représentent le dividende du 24 juin 2014 au 31 décembre 2014) ont été échangés contre de nouvelles actions.

⁵² 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.

⁵³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 4/06/2015 ou www.montea.com.

⁵⁴ Par apport en nature dans Montea de la créance du vendeur sur Heerenberg SA de Montea, créance née de la vente du site néerlandais d'Apeldoorn à Heerenberg SA de Montea.

⁵⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/06/2015 ou www.montea.com.

De ce fait, 243.213 nouvelles actions ont été émises le 12 juin 2015 (prix d'émission de € 33,2210) pour un total de € 8.079.777,33 (€ 4.956.680,94 en capital et € 3.123.096,39 en primes d'émission), dans le cadre du capital autorisé.

Depuis le 12 juin 2015, le capital social de Montea est donc représenté par 9.211.701 actions. Les droits à dividende qui n'ont pas été apportés, ont été payés en espèces, de même que la partie cash pour les actionnaires qui ont souscrit les nouvelles actions (la partie cash se monte à € 0,44 pour 44 coupons n° 13 apportés et à € 0,27 pour 47 coupons n° 14 apportés). Le montant total net payé s'élève à € 3.392.474,66.

➤ **26 juin 2015 - Émission privée réussie d'emprunts obligataires pour la somme totale de € 50 millions**⁵⁶

Pour appuyer la croissance de Montea, le gérant statutaire a décidé d'émettre deux emprunts obligataires pour la somme totale de € 50 millions. Les deux emprunts obligataires s'adressaient à des investisseurs institutionnels et ont fait l'objet d'un placement privé.

Pour le premier emprunt obligataire, Montea a placé une somme de € 25 millions en obligations d'une valeur nominale de € 100.000, d'une durée de 12 ans, au taux d'intérêt variable de EURIBOR 3 mois + 205 points de base. Pour le deuxième emprunt obligataire, Montea a placé une somme de € 25 millions en obligations d'une valeur nominale de € 100.000, d'une durée de 10 ans, au taux d'intérêt fixe de 3,42 %.

➤ **Poursuite de l'optimisation de la structure de la dette**

Grâce à l'émission de 2 nouveaux emprunts obligataires pour une somme totale de € 50 millions (voir ci-dessus), à la finalisation des lignes de crédit à refinancer pour l'année 2015 et à la prolongation des lignes de crédit existantes, la durée moyenne des financements dépasse à présent 5 ans.

Parallèlement, les instruments de couverture ont été restructurés, portant leur durée moyenne à plus de 5 ans.

Sous l'effet de ces nouvelles mesures d'optimisation, le coût du financement se situe à 3,47 % au 31/12/2015, compte tenu d'un pourcentage de couverture de 82,0 %⁵⁷.

4.3.6 Proposition de distribution d'un dividende brut de € 2,03 par action

Sur la base du résultat net courant (hors IAS 39) de € 21,10 millions, le conseil d'administration de Montea va proposer un dividende brut de € 2,03 par action (€ 1,4819 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution de 88,6 % par rapport au résultat net courant. Il s'agit aussi d'une hausse de 3,0 % du dividende brut par rapport à 2014 (€ 1,97 brut par action), malgré l'augmentation du nombre d'actions donnant droit au dividende (de 8.754.378 actions à 9.211.701 actions) suite à l'apport en nature et au dividende optionnel de 2015.

⁵⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/6/2015 ou www.montea.com.

⁵⁷ Ce pourcentage de couverture tient compte des instruments de couverture existants, des 4 emprunts obligataires et des dettes de leasing.

4.3.7 Autres événements survenus en 2015

➤ 20 mai 2015 – Montea est le premier investisseur immobilier belge à obtenir la Lean & Green Star



Le 8 mai 2015, Montea était le premier investisseur immobilier belge à recevoir la Lean & Green Star en reconnaissance de la réduction de 26 % des émissions de CO2 dans son patrimoine belge. Le certificat Lean & Green Star lui a été remis officiellement le 16 juin 2015.

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.

➤ 27 mai 2015 – Nomination de Hylcke Okkinga au poste de Directeur Pays-Bas



En désignant un directeur pour les Pays-Bas, Montea entend renforcer sa présence locale. Hylcke Okkinga est directeur Pays-Bas depuis le 1er juin 2015. Fort d'une longue expérience du marché immobilier logistique néerlandais, Hylcke Okkinga est bien placé pour développer le patrimoine de Montea.

Hylcke Okkinga travaillait depuis 2002 chez Cushman & Wakefield, où il faisait partie du département Capital Markets Logistics. Début 2010, il a lancé pour C&W un nouveau bureau à Rotterdam.

➤ 27 mai 2015 – Montea ouvre son propre bureau à Tilburg



Hylcke Okkinga poursuit le développement des activités néerlandaises au départ d'un nouveau bureau à Tilburg. Le bureau est situé dans le complexe EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, à Tilburg. Il est opérationnel depuis le 15 juin 2015.

4.3.8 Le résultat net courant⁵⁸ atteint € 21,10 millions (€ 2,29 par action), en hausse de 38,2 % sur une base récurrente par rapport à la même période de l'année dernière

Le résultat net courant de Montea s'élève à € 21,10 millions (€ 2,29 par action) pour l'année 2015, une progression de 38,2 % par rapport aux € 15,27 millions de la même période de l'année dernière (€ 1,97 par action).

Cette croissance de € 5,83 millions est avant tout le résultat de :

- la hausse du résultat d'exploitation avant le résultat sur le patrimoine immobilier, soit € 6,62 millions (+29,0%) :

⁵⁸ 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).

- le résultat locatif net a augmenté de € 7,47 millions (+27,9%), dans une large mesure à cause des recettes annuelles complètes des investissements de l'exercice précédent et des revenus des nouveaux investissements de l'exercice 2015 ; compte tenu des frais généraux de la société, la marge d'exploitation se monte à 85,8%, une progression de 0,9% par rapport à 2014.
- la faible hausse du résultat financier net négatif, soit € 0,79 million (+10,9%) :
 - la dette financière moyenne ⁵⁹ a augmenté de 29,2% (€ 66,5 millions) tandis que le résultat financier net négatif augmentait de 10,9%. En conséquence, la charge financière moyenne a baissé à 3,07%.
 - À la fin de l'exercice, la charge financière se situe à 3,47%⁶⁰.

4.4 Synthèse des résultats financiers

4.4.1 Schéma abrégé du relevé consolidé des résultats avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2015 (en milliers d'euros)⁶¹

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
RESULTAT COURANT			
RESULTAT LOCATIF NET	34.290	26.819	23.659
RESULTAT IMMOBILIER	34.864	27.334	24.010
% par rapport au résultat locatif net	101,7%	101,9%	101,5%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.332	-1.183	-708
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	33.532	26.151	23.302
Frais généraux de la société	-4.037	-3.339	-3.573
Autres revenus et charges d'exploitation	-58	9	163
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	29.437	22.821	19.892
% par rapport au résultat locatif net	85,8%	85,1%	84,1%
RESULTAT FINANCIER	-8.016	-7.226	-6.206
RESULTAT NET COURANT AVANT IMPOT (*)	21.421	15.595	13.687
Impôt	-324	-324	-193
RESULTAT NET COURANT	21.097	15.271	13.494
<i>par action</i>	<i>2,29</i>	<i>1,97</i>	<i>2,05</i>
RESULTAT NON COURANT			
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5	176	1.107
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.470	1.457	-4.130
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	2.475	1.632	-3.022
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	438	-10.796	5.497
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	438	-10.796	5.497
RESULTAT NET	24.010	6.107	15.969
<i>par action</i>	<i>2,61</i>	<i>0,78</i>	<i>2,42</i>

⁵⁹ 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 dettes de leasing. La dette financière moyenne ne tient pas compte de la valeur négative des instruments de couverture. Le coût financier moyen est le coût total des liquidités financières (compte non tenu des variations des instruments de couverture) par rapport à la dette financière moyenne.

⁶⁰ Cela concerne le coût financier à la fin de l'exercice 2015, compte tenu de la charge de la dette financière à la fin de l'exercice (emprunts obligataires, lignes de crédit, instruments de couverture et dettes de leasing) et compte tenu des taux d'intérêt du moment.

⁶¹ Cette présentation abrégée du compte de résultat consolidé tient compte des actions qui donnent entièrement droit à une part du résultat de l'exercice 2015.

✓ **Le résultat locatif net s'élève à € 34,29 millions (+27,9%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de +29,0%**

Le **résultat locatif net** se monte à € 34,29 millions, soit 27,9% de mieux que pour la même période de 2014 (€ 26,82 millions). Cette augmentation de € 7,47 millions s'explique par :

- Une hausse de € 7,5 millions des revenus locatifs, principalement déterminée par :
 - l'impact année complète des revenus locatifs des investissements de 2014, essentiellement 2 sites au Park De Hulst (loué à Dachser et Neovia) et 1 site à Brucargo (loué à Nippon Express) en Belgique et 3 sites aux Pays-Bas (Waddinxveen - loué à Delta Wines, Oss - loué à Vos Logistics, et Beuningen - loué à Depa Disposables) ;
 - les revenus locatifs des nouveaux investissements de 2015, principalement l'acquisition de 1 site en France (Lyon - loué à Cofriset), l'acquisition de 3 sites aux Pays-Bas (Apeldoorn - loué à HSL, Tilburg - loué au Groep Versteijnen et 's Heerenberg - loué à JCL Logistics), ainsi que la réception du projet de Heerlen (loué à Doc Morris) ;
 - une recette non récurrente de € 1,5 million suite à la résiliation du contrat avec Neovia Logistics.
- Une augmentation de € 0,1 million des frais de location, essentiellement les frais liés aux indemnités supplémentaires de droit de superficie et de concession.

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le patrimoine** augmente de € 22,82 millions l'an dernier à € 29,44 millions au 31/12/2015. Cette hausse de € 6,62 millions (ou 29,0%) du résultat d'exploitation avant résultat sur le patrimoine immobilier s'explique par :

- l'augmentation du résultat locatif net de € 7,47 millions (voir plus haut) ;
- la moindre augmentation du résultat immobilier en plus de l'augmentation des revenus locatifs nets (incidence de € 0,2 million), principalement en raison d'une incidence positive de la non-refacturation plus limitée de certains frais (taux d'occupation moyen plus élevé), avec par ailleurs les meilleurs revenus des property management fees et 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 € 0,85 million, largement due (i) aux recettes non récurrentes de l'année précédente, (ii) aux frais de conseil en hausse, (iii) et au renforcement de l'équipe opérationnelle en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

La **marge opérationnelle (ou marge d'exploitation)**⁶² se monte à 85,8 % pour toute l'année 2015, 0,9 % de plus que l'année dernière.

Avec les achats effectués en 2015, Montea est sur la bonne voie pour augmenter encore en 2016 sa marge d'exploitation de 85%.

⁶² Le résultat opérationnel avant résultat sur le patrimoine immobilier par rapport au résultat locatif net.

- **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture financière) s'élève à € -8,02 millions, en hausse de 10,9% par rapport à la même période de l'an dernier. Il est fortement influencé par une dette financière moyenne plus importante.**

Le **résultat financier** (hors valorisation des instruments de couverture) au 31/12/2015 se situe à € 8,02 millions, soit une hausse de 10,9% par rapport à la période de l'année précédente (€ -7,23 millions). La dette moyenne a augmenté de € 66,5 millions (+29,2%). Dans le même temps, le coût financier moyen baisse à 3,07%⁶³ pour l'exercice 2015.

La baisse du coût financier résulte de la baisse du pourcentage de couverture moyen de la dette bancaire, de la poursuite de la baisse des taux d'intérêt de court terme et des marges bancaires réduites sur la dette nouvelle et à refinancer, compensées par la charge d'intérêt en hausse en raison des 2 nouveaux emprunts obligataires.

↳ Au 31/12/2015, Montea totalise une dette bancaire (lignes de crédit bilatérales) de € 183 millions auprès de 5 établissements bancaires belges. Montea a opté pour une politique de bon père de famille : la dette bancaire est couverte à 82%⁶⁴ de la dette financière totale à taux variable par des contrats de couverture de taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap).

- ✓ **Le résultat sur le patrimoine immobilier atteint € 2,48 millions**

Le **résultat sur le patrimoine immobilier** atteint € 2,48 millions au 31/12/2015. Ce résultat positif s'explique par la variation positive nette de la juste valeur du patrimoine immobilier en raison de la baisse des rendements des investissements de 7,49% à 7,20% au 31 décembre 2015.

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 cette composante, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en-deçà du coût initial.

- ✓ **Le faible résultat positif sur les instruments de couverture se monte à € 0,44 million**

Le **résultat sur les instruments de couverture** s'élève à € 0,44 million au 31/12/2015. Ce résultat positif est dû à l'augmentation limitée des taux d'intérêt à long terme au cours de l'année 2015.

- **Le résultat net atteint € 24,01 millions, soit une hausse de € 17,90 millions par rapport à l'année précédente, largement déterminée par la variation positive de la valorisation des instruments de couverture d'intérêt**

Le **résultat net** au 31/12/2015 s'élève à € 24,01 millions (€ 2,61 par action), à comparer aux € 6,11 millions de la même période de 2014. La variation de ce résultat net (€ +17,90 millions) est fortement influencée par la variation positive de la valeur des instruments de couverture (€ +11,23 millions) et dans une moindre mesure par l'évolution positive de la juste valeur du patrimoine immobilier (€ 0,84 million). Ces dernières variations ne constituent cependant pas des décaissements ni des recettes de caisse et sont sans aucune incidence sur le résultat net courant.

⁶³ Ce coût financier est une moyenne sur toute l'année, comprenant les dettes de leasing en France, aux Pays-Bas et en Belgique. Il représente le coût financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière pour 2015, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture.

⁶⁴ Si nous tenons compte des 2 emprunts obligataires en cours (à taux fixe) et des dettes de leasing, le pourcentage de couverture se situe à 67 %.

➤ **Résultat net courant de € 2,29 par action**

Le **résultat net courant** au 31/12/2015 se monte à € 21,10 millions, en hausse de 38,2% par rapport à la même période de l'an dernier.

Sur cette base, Montea va proposer un dividende brut de € 2,03 par action à l'assemblée générale. Il s'agit aussi d'une hausse de 3,0% du dividende brut par action par rapport à 2014, malgré la dilution due au dividende optionnel et l'augmentation de capital (par apport en nature) de 2015.

4.4.2 Schéma abrégé du bilan consolidé au 31 décembre 2015

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/12/2015 Conso	31/12/2014 Conso	31/12/2013 Conso
ACTIFS NON COURANTS	517.685.997	421.821.417	320.347.115
ACTIFS COURANTS	31.999.167	32.046.053	19.450.170
TOTAL DE L'ACTIF	549.685.164	453.867.470	339.797.286
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	208.256.437	183.438.085	138.966.518
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	208.156.528	183.338.176	138.868.511
Intérêts minoritaires	99.909	99.909	98.007
PASSIFS	341.428.727	270.429.385	200.830.768
Passifs non courants	291.353.554	202.019.311	158.798.489
Passifs courants	50.075.173	68.410.074	42.032.279
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	549.685.164	453.867.470	339.797.286

➤ Au 31/12/2015, le **total de l'actif** (€ 549,7 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (87,5% du total), de développements immobiliers en cours (4,7%) et de panneaux solaires (1,9% du total). Le reste de l'actif (6,0% du total) représente les immobilisations incorporelles, les autres immobilisations corporelles et financières ainsi que les actifs courants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

➤ Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (€ 208,3 millions) et une dette totale de € 341,4 millions.

Le total des engagements de € 341,4 millions se décompose en :

- lignes de crédit utilisées pour la somme de € 183 millions (53,6 %);
- émission de quatre emprunts obligataires (étalés sur 2013, 2014 et 2 nouveaux emprunts obligataires en 2015) d'une valeur de € 109,1 millions (32,0%), arrivant à échéance respectivement en 2020, 2021, 2025 et 2027;
- dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de € 1,60 million (0,5%);
- valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de € 24,2 millions (7,1%);
- un montant total de € 23,5 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation. Les comptes de régularisation (€ 10,7 millions) constituent le poste principal, notamment avec les loyers de 2016 facturés par anticipation.

↳ Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de cinq organismes financiers belges, pour un total de € 205 millions, dont € 183 millions utilisés (89,3%).

Durant l'année 2015, Montea a lancé deux emprunts obligataires de € 25 millions chacun, en partie destinés à refinancer les lignes de crédit existantes venant à échéance. Un de ces 2 nouveaux emprunts obligataires est contracté avec un taux variable EURIBOR 3 mois + 205 bps et l'autre au taux fixe de 3,42 %. Les échéances se situent en 2025 et 2027.

En 2016, il y a des lignes de crédit arrivant à échéance d'un total de € 26,7 millions. Au cours du premier trimestre 2016 € 10 millions ont déjà été refinancés.

- L'**endettement** ⁶⁵ de Montea se situe à 55,77%. La variation du taux d'endettement par rapport au 31/12/2014 (52,10%) s'explique principalement par le financement des nouveaux investissements français et néerlandais par la dette bancaire et les nouveaux emprunts obligataires, ainsi que par le financement des projets build-to-suit en Belgique et aux Pays-Bas. Ces éléments ont été en partie compensés par l'augmentation de capital par apport en nature (en financement du site d'Apeldoorn) et par le dividende optionnel.
 - ↳ Montea respecte par ailleurs tous les engagements conclus avec ses institutions financières en matière de taux d'endettement. Ces engagements limitent l'endettement autorisé à 60%.
- La **valeur de l'actif net** au 31/12/2015 représente € 22,60 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 € 25,22 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.

⁶⁵ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Le 31/12/2015, la structure financière de Montea se caractérise principalement comme suit :

- une dette financière totale de € 294,7 millions, composée de € 183 millions en lignes de crédit bilatérales, de € 1,6 millions en dettes leasing, € 109 millions en emprunts obligataires émis et € 1,1 million en autres dettes financières;
- un endettement de 55,77%⁶⁶;
- une durée moyenne pondérée de 5,3 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 3,47% pour 2015 sur le total de la dette financière (marge et frais de couverture compris)⁶⁷;
- un ratio de couverture des intérêts⁶⁸ de 3,51 (par rapport à 3,08 en 2014 et 3,21 en 2013).

4.5.2 Structure de la dette

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

La totalité de la dette financière de Montea s'élève à € 294,7 millions (€ 267,2 millions à long terme et € 27,5 millions à court terme) et comprend :

- un montant total de lignes de crédit prélevées de € 183 millions. Montea dispose au 31/12/2015 d'un montant total de lignes de crédit bilatérales confirmées de € 205 millions auprès de cinq institutions financières belges, dont 89,3% prélevé. Au 31/12/2015, la durée moyenne pondérée de ces lignes de crédit s'élevait encore à 4,3 années. En 2016, un montant total de € 16,7 millions sera refinancé. En 2017, ce montant s'élève à € 30 millions.
- un montant total de dettes de leasing de € 1,6 millions. Ce montant total correspond au paiement des dettes financières pour le site à Milmort à Liège.
- un montant total de € 109 millions concernant les emprunts obligataires en cours. Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Montea a procédé en 2015 à l'émission d'un troisième et un quatrième emprunt obligataire d'une valeur nominale de € 25 millions chacun. Le premier emprunt obligataire a une durée de douze ans et arrive à échéance le 30/06/2027 avec un taux d'intérêt variable de EURIBOR 3 mois +205 points de base. Le deuxième emprunt obligataire a une durée de dix ans et arrive à échéance le 30/06/2025 avec un taux d'intérêt fixe de 3,42%.
- les garanties payées et autres dettes financières pour un montant total de € 1,1 million.

⁶⁶ 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%.

⁶⁷ Le coût du financement est un runrate annuel, basé sur le total consommé des lignes de crédit au 31/12/2015, les instruments de couverture souscrits au 31/12/2015 et le taux d'intérêt à court terme (Euribor 3 mois) au 31/12/2015.

⁶⁸ Le ratio de couverture d'intérêt est la somme du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille et des produits financiers, divisée par les charges d'intérêts nettes.

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 31/12/2015, 82% des lignes de crédit à taux variable étaient couvertes par des instruments de couverture du type « IRS ». Montea veut couvrir entre 70% et 80% de ses dettes financières à taux variable pour une période de 3 à 10 ans.

Au 31/12/2015, la société détient pour € 155 millions de contrats de couverture du type « IRS », dont € 5 millions ne sont pas utilisés.

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 31/12/2015

Sur la base des chiffres au 31/12/2015, l'endettement consolidé de la SIR se situe à 55,8%. Pour plus d'informations sur la forme abrégée du bilan consolidé au 31/12/2015, 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 (57,62%). Le 2 juillet 2010, une augmentation de capital a eu pour effet de ramener l'endettement en dessous de 50%.

L'endettement a augmenté à 55,29% en septembre 2012. Le 20 décembre 2012, une nouvelle augmentation de capital a été menée à bien à hauteur de € 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 Cordeel 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 52,82% au 31/12/2013.

Durant la première moitié de 2014, Montea a procédé à une augmentation de capital afin d'anticiper les acquisitions et investissements prévus au deuxième semestre 2014. Il s'agit ici du redéveloppement des sites de Grimbergen et Forest, de 3 projets build-to-suit en Belgique (2 au De Hulst de Willebroek et 1 à Brucargo), de 1 projet build-to-suit aux Pays-Bas (Oss) et de 2 transactions sale-and-lease back (Beuningen et Waddinxveen).

Durant la première moitié de 2015, Montea a décidé un apport en nature (pour l'acquisition d'Apeldoorn) et un dividende optionnel afin d'abaisser le taux d'endettement mi-2015 après les acquisitions de 's Heerenberg (NL) et Cofriset (FR) et la finalisation du projet build-to-suit à Heerlen (NL).

Dans la deuxième moitié de 2015, la société a procédé à l'acquisition du complexe de Tilburg (loué au groupe Versteijnen), opération entièrement financée par la dette. Par ailleurs, divers projets build-to-suit ont été lancés (Movianto à Erembodegem, CdS à Forest et Bakkersland à Schiphol), dont les travaux sont entièrement financés par la dette.

En conséquence de ce qui précède, le taux d'endettement au 31/12/2015 se situe à 55,77%.

L'endettement de Montea 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 55,77%. Sur la base de l'endettement actuel, le potentiel d'investissement atteindrait près de € 145 millions⁶⁹ (en hausse de près de 28,6%) sans excéder l'endettement maximum autorisé de 65% (voir tableau ci-dessous).

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 € 58 millions (voir tableau ci-dessous).

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 € 78 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 15,4% de la valeur du portefeuille existant.

Depuis sa création, Montea a connu une variation négative totale de € 28,8 millions dans la valeur de son portefeuille immobilier, variation surtout due à la récente crise financière de fin 2008 et 2009.

Vu la situation actuelle et la valeur du portefeuille déterminée par l'expert indépendant, Montea ne prévoit pas de variations négatives substantielles de la juste valeur des biens.

⁶⁹ 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.

4.5.4.5 Evolution prévue de l'endettement en 2016

Le tableau ci-dessous reflète l'évolution de l'endettement jusqu'au 31/12/2016.

en euro	31/12/2015	31/03/2016	30/06/2016	30/09/2016	31/12/2016
Immeubles de placement	506.933.861	555.684.861	563.934.861	592.534.861	597.284.861
Autres actifs	37.820.961	37.820.961	37.820.961	37.820.961	37.820.961
Liquidités	4.930.343	11.505.256	8.185.818	15.074.041	22.370.743
TOTAL DE L'ACTIF	549.685.164	605.011.078	609.941.640	645.429.863	657.476.564
PASSIFS	208.256.437	233.064.016	228.477.244	264.098.132	270.127.499
PASSIFS NON COURANTS	341.428.727	371.947.061	381.464.396	381.331.731	387.349.065
Provisions	291.353.554	320.604.554	328.854.554	327.454.554	332.204.554
Autres passifs financiers non courants	-	-	-	-	-
Impôts différés – passifs	24.188.196	24.188.196	24.188.196	24.188.196	24.188.196
Impôts différés – passifs	-	-	-	-	-
Autres passifs non courants	267.165.358	296.416.358	304.666.358	303.266.358	308.016.358
Passifs courants	50.075.173	51.342.507	52.609.842	53.877.177	55.144.511
Provisions	-	-	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-
Comptes de régularisation	10.676.882	10.676.882	10.676.882	10.676.882	10.676.882
Autres passifs courants	39.398.291	40.665.626	41.932.960	43.200.295	44.467.630
TOTAL DU PASSIF	549.685.164	605.011.078	609.941.640	645.429.863	657.476.564
Taux d'endettement	55,77%	55,72%	56,82%	53,68%	53,61%

Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un taux d'endettement de 55,77% au 31/12/2015 ;
- pour le taux d'endettement de 56,82% au 30/06/2016 :
 - la réalisation du programme d'investissement en cours concernant 2 projets build-to-suit, entièrement financés par la dette (+/- € 16,5 millions), et l'acquisition de 2 sites dans la première moitié de 2016 (+/- € 21 millions);
 - l'acquisition de 1 site au premier semestre 2016 (+/- € 19,5 millions) par un apport en nature;
 - les prévisions de bénéfice pour le premier semestre de 2016, compte tenu des éventuelles inoccupations et des revenus supplémentaires du programme d'investissements;
 - une proposition de dividende de € 2,03 par action, dans l'hypothèse où 70 % des actionnaires choisissent le dividende optionnel (taux de succès comme l'an dernier);
 - de nouveaux investissements dans le patrimoine immobilier n'apportant pas de plus-value directe à la juste valeur du patrimoine.
- pour le taux d'endettement de 53,61% au 31/12/2016 :
 - la réalisation du programme d'investissement en cours concernant 2 projets build-to-suit, entièrement financés par la dette (+/- € 9,5 millions);
 - l'acquisition de 1 site au deuxième semestre 2016 (+/- € 30 millions) par un apport en nature;
 - les prévisions de bénéfice pour le deuxième semestre de 2016, compte tenu des éventuelles inoccupations et des revenus supplémentaires du programme d'investissements;
 - l'exécution du programme de désinvestissement (+/- € 6,2 millions);
 - de nouveaux investissements dans le patrimoine immobilier n'apportant pas de plus-value directe à la juste valeur du patrimoine.

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

4.5.4.6 Conclusion

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

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

Un endettement de 55% se justifie parfaitement compte tenu de la nature des investissements de Montea : des biens logistiques et semi-industriels d'un rendement net moyen voisin de 7%. 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 2015

Sur le plan financier, l'exercice 2015 de Montea se caractérise surtout par des résultats d'exploitation généralement bons :

- le résultat net courant dépasse de 38,2% la même période de l'année dernière ;
- le résultat net courant par action (hors IAS39) se monte à € 2,29 par action contre € 1,97 par action pour la même période de l'année dernière ;
- une marge d'exploitation de 85,9% ;

4.7 Affectation du résultat

Sur la base des résultats au 31 décembre 2015, le Conseil d'administration de Montea Management SA propose à l'Assemblée générale des actionnaires du 17 mai 2016 de verser un dividende brut de € 2,03 par action. Ce qui correspond à un dividende net de € 1,4819 par action.

4.8 Événements importants après la date du bilan⁷⁰

➤ 18/02/2016 - Acquisition d'un bâtiment logistique de 17.135 m² à Eindhoven (NL)

Montea a finalisé l'acquisition d'un centre de distribution sur un terrain de 36.200 m² à Eindhoven - Acht. Le bâtiment comprend 16.700 m² d'entrepôts et 435 m² de bureaux. En raison de sa bonne situation et d'une division flexible en 4 unités, le complexe se prête très bien à la distribution en maillage fin et aux activités d'e-commerce.

Le contrat de location triple net est conclu pour un terme fixe de 15 ans. La transaction représente un investissement d'environ € 18 millions pour un rendement initial net de 6,6 % et est conforme l'estimation de l'expert immobilier.

⁷⁰ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 18/02/2016 ou à www.montea.com.

➤ **18/02/2016 - Montea développe une zone logistique innovante à Blue Gate, Anvers**

La Ville d'Anvers, ParticipatieMaatschappij Vlaanderen (PMV) et Waterwegen & Zeekanaal (W&Z) ont choisi Blue O'pen comme partenaire pour l'assainissement et la réhabilitation du site Petroleum Zuid à Anvers (environ 63ha). Blue O'pen est un consortium constitué par DEME et Bopro. Pour le développement et l'investissement dans la zone logistique d'environ 6,5 ha au sein de Blue Gate, le consortium a opté pour une collaboration exclusive avec Montea.

Peter Demuyck, CCO Montea: Nous sommes sans cesse à la recherche de solutions innovantes pour le secteur de la logistique. A partir du second semestre 2017, nous développerons sur ce site unique, aux portes de la ville et de l'eau, un parc logistique neutre en CO² - axé en particulier sur les tendances logistiques innovantes et la distribution en agglomération urbaine. La réalisation de ce projet représente un investissement d'une valeur de € 26 millions.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression Blue Gate, Anvers

➤ **18/02/2016 - Acquisition d'un terrain de 46.000 m² pour le développement d'un projet build-to-suit à Bornem (BE)**

Montea a acheté à Beherman Invest SA (**une entité de Beherman Group**) un terrain de 4,6 ha situé à Bornem. Le site jouit d'une situation stratégique dans le « triangle d'or » Bruxelles/Anvers/Gand, à proximité directe des autoroutes A12/E17. Le bâtiment existant sera démoli et le site entièrement redéveloppé. Montea a déjà commencé la commercialisation du terrain en vue du développement sur mesure d'un bâtiment logistique de +/- 26.000 m². L'acquisition était financée par dette bancaire.



Montea « Space for Growth » - Site Bornem – Build-to-suit (BE)

La transaction représente une valeur d'investissement de € 4,6 millions.

➤ **18/02/2016 - Signature de deux nouveaux contrats de location (BE)**

Le site de Bornem (Industrielaan 2-24), d'une superficie totale de 14.343 m², est désormais entièrement loué. Montea et la Régie des bâtiments ont signé un contrat de location pour une durée de 9 ans. Le bail couvre 8.760 m² d'espace de stockage, 590 m² de bureaux et 37 places de stationnement. La Régie des bâtiments conservera sur ce site des marchandises saisies. La transaction était accompagnée par Hugo Ceusters SA.



Montea « Space for Growth » - Site de Bornem (BE)

Le reste de la surface disponible (1.206 m²) est loué à Beherman Motors SA (entité de Beherman Group) pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans. Beherman Group (www.behermangroup.com) est l'importateur officiel de Mitsubishi en Belgique et au Luxembourg. Le site servira d'atelier et d'entrepôt.

Les deux transactions représentent ensemble un revenu locatif annuel d'environ € 0,45 millions.

➤ **18/02/2016 - Réception d'un bâtiment sur mesure pour Movianto à Erembodegem (BE)⁷¹**

En juin 2015, Montea a entamé le développement d'un centre de distribution supplémentaire pour Movianto dans le parc Industriezone Zuid IV d'Erembodegem. Conformément au timing fixé, ce centre de distribution logistique de pointe (+/- 15.900 m², deux cross-docks conformes GDP (2.900 m²) à +2+8°C et +15°C+25°C, bureaux) a été réceptionné en janvier 2016. Le complexe sera loué pour un terme fixe de 9 ans. Le loyer initial est voisin de € 1 million par an.

⁷¹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 26/06/2015 ou à www.montea.com.



Montea « Space for Growth » - Site d'Erembodegem, Waterkeringsstraat (BE)

➤ **Réception d'un bâtiment sur mesure pour CdS à Forest (BE)⁷²**

Dans le cadre du plan de redéveloppement du site de Forest, Montea a lancé en avril 2015 la construction d'un deuxième projet build-to-suit durable pour CdS à Forest. Conformément au timing fixé, le centre de distribution de 10.500 m² a été réceptionné le 15/02/2016. Le complexe sera loué pour un terme fixe de 15 ans. Le loyer initial est voisin de € 0,5 million par an.



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

➤ **23/03/2016 – Montea mène à bien une augmentation de capital de € 9.114.605 par l'émission de 447.231 actions nouvelles en échange d'un apport en nature**

Dans son communiqué de presse du 17 septembre 2015, Montea annonçait le partenariat avec MG Real Estate (Groupe De Paepe) pour le développement d'un complexe logistique pour une société multinationale américaine au MG Park De Hulst à Willebroek. Ce développement sur mesure couvre 48.000 m² de terrain. Le bâtiment comprendra 27.100 m² d'espace de stockage, 800 m² d'espace de bureau et une mezzanine d'environ 1.100 m²⁷³. Les sociétés immobilières Nyssa NV et Robinia One NV sont propriétaires de ce développement.

Par un apport en nature, Montea a acquis 100% des actions des sociétés précitées, une opération qui lui octroie la propriété d'un terrain et d'un complexe logistique.

L'apport en nature a été réalisé sous une forme mixte, en partie en espèces et en partie sous la forme d'actions nouvelles Montea.

⁷² Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou à www.montea.com.

⁷³ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 23/03/2016 ou à www.montea.com.

Les actions nouvelles Montea ont été émises à la suite d'une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé⁷⁴, sur décision du Gérant Statutaire de Montea du 23 mars 2016. L'opération se traduit par une consolidation des fonds propres à concurrence de € 16.212.123,75, dont € 9.114.605 ont été affectés au capital et € 7.097.518,75 aux primes d'émission.



Le cédant a été rémunéré d'une part en 447.231 actions nouvelles Montea pour un montant total de € 16.212.123,75 et d'autre part en espèces à concurrence de € 2.600.000. Dans le cadre de cette opération, le prix d'émission des actions nouvelles s'élève à € 36,25 par action. Les 447.231 actions nouvelles Montea qui ont été émises sont des actions ordinaires, portant les mêmes droits que les actions existantes. Elles seront prises en compte dans les résultats de l'exercice fiscal complet 2016. L'autorisation de cotation des actions nouvelles à la bourse Euronext de Bruxelles et de Paris sera demandée le plus rapidement possible.

4.9 Perspectives pour l'exercice 2016

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.

⁷⁴ Par apport en nature dans Montea de 100% des actions de Nyssa NV et de Robinia One NV.

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 impliquée dès le début du projet.

En 2016, 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 2016, 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), Depa Disposables à Beuningen (2014) et Groep Versteijnen à Tilburg (2015).
- Projets « build-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 Metro et CdS à Forest, pour Movianto à Erembodegem, pour Vos Logistics à Oss et pour DocMorris à Heerlen (NL).
- Dans le cadre de partenariats, des bâtiments ont été développés sur mesure pour Dachser et Neovia Logistics Belgium au MG Park De Hulst à Willebroek, pour DHL Global Forwarding, St Jude Medical et Nippon Express Belgium à Brucargo à Zaventem (BE).
- 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 119.569m².
- 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 31/12/2015, le taux d'occupation se situe à 96,0%.

En 2016, une surface totale de 58.360 m² fera l'objet de prolongations ou de nouveaux contrats locatifs (7,8% de la surface totale).

Pour les inoccupations actuelles et les biens potentiellement libérés en 2016, 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%.

- **Ambition de porter la valeur du portefeuille au-delà de € 600 millions en 2016.**

Compte tenu de la croissance attendue du pipeline d'investissements, Montea ambitionne de porter la valeur de son portefeuille immobilier au-delà de € 600 millions.

- **Capacité d'investissement de € 58 millions pour 60% d'endettement**

Compte tenu d'un taux d'endettement de 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de € 58 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 2015 un résultat net courant de € 21,10 millions (€ 2,29 par action). Sur la base de ce résultat, compte tenu de l'impact sur une base annuelle des investissements réalisés en 2015, des projets sur mesure réalisés et d'une estimation de la remise en location des inoccupations, Montea prévoit d'augmenter le résultat net courant jusqu'à € 26,5 million (>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 2015.

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 collégalement 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.

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, d'une part, à l'administrateur délégué, nommé le 30/09/2010 pour six ans afin de lui permettre d'implémenter une stratégie à long terme et, d'autre part, au président du conseil d'administration qui a été nommé le 19/05/2015 pour six ans afin d'assurer la continuité de la politique menée.

Voir point 4.10.3.2, A 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 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 de deux comités 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.

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

- Mesures visant à garantir les compétences suffisantes
La Société s'assure d'une part de disposer des compétences suffisantes :
 - des administrateurs (voir ci-dessous) : vu leur expérience, les administrateurs disposent des compétences nécessaires dans le cadre de l'exercice de leur mandat, notamment en matière de questions comptables et financières générales, juridiques et de connaissance du marché logistique ;
 - 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 :

- procédures de contrôle sur base légale :
chaque transaction d'achat et de vente d'immobilier peut être vérifiée en ce qui concerne l'origine, les parties concernées, la nature et le moment où elle est réalisée, à l'aide des actes notariés.
- procédures de contrôle sur la base de procédures internes :
 - la signature des contrats d'achat, de vente et des baux par le représentant permanent du Gérant et au moins un administrateur du Gérant ;
 - approbation des factures entrantes par au moins deux personnes (responsable et manager de chaque département) ; Toutes les factures sont également soumises à l'accord du CEO.
 - 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 :
 - la Société est assistée, si nécessaire, par un conseiller externe concernant la consolidation et les pratiques comptables ;
 - une vue d'ensembles des écarts des chiffres réels est faite systématiquement par rapport au budget et aux chiffres réels de l'année précédente ;
 - des contrôles ad hoc sont réalisés selon l'importance relative.
- procédures de contrôle concernant les principaux risques financiers comme :
 - la consultation des bases de données externes concernant la solvabilité des clients ;
 - le suivi proactif des risques de taux où la Société se fait assister par des consultants externes concernant les couvertures.

4.10.2.4 L'information financière et la communication

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

Le processus des informations financières est basé chaque trimestre, chaque semestre et chaque année. A cet effet, un 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.
- La personne responsable de l'audit interne : un programme d'audit interne a été adopté au sein du comité d'audit. La fonction d'audit interne chez Montea est contractée pour une période de trois ans (à partir du 23 septembre 2014) au service externe BDO Réviseurs d'Entreprises Burg. Ven. SCRL, représentée par M. Koen Claessens. La responsabilité ultime de l'audit interne incombe au dirigeant effectif 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 sicaf 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 a été nommé le 1er Octobre 2006 comme gérant statutaire de Montea pour une période de dix ans. On va proposer à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Montea, qui aura lieu après l'assemblée générale annuelle du 17 mai 2016, de renouveler le mandat de Montea Management comme gérant statutaire, sous réserve de l'approbation par la FSMA des statuts modifiés y résultant.

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 relatifs 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 :

- 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 ;
- 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 continuent leur mandat, qui était encore en vigueur le 7 mai 2014 jusqu'à échéance.

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 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 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 membres. La composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2015 est comme suite:

Nom	Qualité/Fonction	Début premier mandat	Fin mandat
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	18/05/2021
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Administrateur délégué, Chief Executive Officer (CEO)	30/09/2010	17/05/2016
Peter Snoeck	Administrateur exécutif	01/10/2006	15/05/2018
André Bosmans	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	01/10/2006	15/05/2018
Jean-Marc Mayeur	Administrateur non-exécutif	15/05/2012	15/05/2018
Dirk Vanderschrick	Administrateur non-exécutif	15/05/2012	15/05/2018
EMOR SPRL, représentée par Francis Rome	Administrateur indépendant	21/05/2013	17/05/2016
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	Administrateur indépendant	21/05/2013	17/05/2016
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Administrateur indépendant	03/10/2013	17/05/2016

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

À dater du 19 mai 2015, le mandat des administrateurs suivants a pris fin :

- DDP Management SPRL, dont le représentant permanent est Dirk De Pauw ;
- PSN Management SPRL, dont le représentant permanent est Peter Snoeck ;
- André Bosmans Management SPRL, dont le représentant permanent est André Bosmans ;
- Fédérale Assurance, dont le représentant permanent est Jean-Marc Mayeur ;
- Belfius Insurance SA, dont le représentant permanent est Dirk Vanderschrick.

À dater du 19 mai 2015, le mandat des administrateurs suivants a commencé :

- Monsieur Jean-Marc Mayeur pour un terme de trois ans (jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2018) ;
- Monsieur Dirk Vanderschrick pour un terme de trois ans (jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2018) ;
- Monsieur Peter Snoeck pour un terme de trois ans (jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2018) ;
- Monsieur André Bosmans pour un terme de trois ans (jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2018) ;
- Monsieur Dirk De Pauw pour un terme de six ans (jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2021).

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. Par ailleurs, proposition sera faite à l'assemblée générale annuelle des actionnaires de Montea Management SA de renouveler le mandat de deux administratrices (voir ci-dessous).

À dater du 17 mai 2016, le mandat des administrateurs suivants prendra fin :

- Jo De Wolf SPRL, dont le représentant permanent est Jo De Wolf ;
- EMOR SPRL, dont le représentant permanent est Francis Rome ;
- Ciska Servais SPRL, dont le représentant permanent est Ciska Servais ; et
- Insumat SA, dont le représentant permanent est Sophie Maes.

Proposition sera faite à l'assemblée générale annuelle des actionnaires de Montea Management SA, qui se tiendra le 17 mai 2016, de nommer les administrateurs suivants au conseil d'administration de Montea :

- Jo De Wolf (6 ans) ;
- Ciska Servais (3 ans) ;
- Sophie Maes (3 ans) ; et
- Michel Delbaere (3 ans).

Proposition sera également faite à l'assemblée générale annuelle des actionnaires de Montea Management SA, qui se tiendra le 17 mai 2016, de changer la fonction de l'administrateur André Bosmans d'administrateur non-exécutif / non-indépendant en celle d'administrateur non-exécutif / indépendant.

(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).

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 : 19/05/2015 – Renommé jusqu'au 18/05/2021

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 des deux Comités 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 2016⁷⁶

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).

Peter Snoeck**Représentant de la famille De Pauw - Administrateur exécutif**

Début de mandat : 1/10/2006 - Fin de mandat : 19/05/2015 – Renommé jusqu'au 15/05/2018

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.

⁷⁶ Dans les précédents rapports annuels, la date de la fin du mandat de Jo De Wolf SPRL était erronée.

André Bosmans**Administrateur****Début de mandat : 1/10/2006 - Fin de mandat : 19/05/2015 – Renommé jusqu'au 15/05/2018**

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 :
 - 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 :

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.

Jean-Marc Mayeur**Administrateur****Début du mandat : 15/05/2012 – Fin du mandat : 19/05/2015 – Renommé jusqu'au 15/05/2018**

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 2012, De Muze SA depuis 2013. Depuis mai 2012, il représente Federale Verzekering comme administrateur de Montea en tant que Chief Investment Officer.

Dirk Vanderschrick**Administrateur****Début du mandat : 15/05/2012 – Fin du mandat : 19/05/2015 – Renommé jusqu'au 15/05/2018**

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

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

AAMC, Livingstone Building, Realex, Corona, DIB Invest, DELP Invest, DIS Finance SA, Dexia Re, Eurco RE, Eurco Ltd, IWI (International Wealth Insurer), Belfius Ireland, Quest for Growth, Capricorn Health-tech Fund, Auxipar, Promotion Leopold.
- b. Les mandats en cours :

Belfius Banque, Belfius Insurance, 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, Aalterpaint SA.
- 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 gestion.

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 2015, 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. La présence des administrateurs aux réunions du conseil est récapitulée dans le tableau ci-dessous:

Nom	Fonction	Administrateur, représentant de	Date de fin du mandat	Liste de présence en 2015
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	Famille De Pauw	Mai 2021	3/5
Dirk De Pauw	Président	Famille De Pauw	Mai 2021	2/5
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	CEO Montea Comm.VA	Administrateur délégué	Mai 2016	5/5
André Bosmans Mgt SPRL, représentée par André Bosmans	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	Mai 2015	2/5
André Bosmans	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	Mai 2018	3/5
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Administrateur exécutif	Famille De Pauw	Mai 2018	2/5
Peter Snoeck	Administrateur exécutif	Famille De Pauw	Mai 2018	2/5
Jean-Marc Mayeur	Administrateur	Federale Assurance	Mai 2018	3/5
Dirk Vanderschrick	Administrateur	Belfius Insurance Belgium	Mai 2018	3/5
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Mai 2016	5/5
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Mai 2016	3/5
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Mai 2016	5/5

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 des comités d'investissement ;
- délibération et décisions en matière d'investissements et de désinvestissements sur avis des comités 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 ;
- utilisation du capital autorisé au 18 mai 2015 dans le cadre du dividende optionnel ;
- délibération et décision concernant l'émission d'obligations le 30 juin 2015.

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 deux comités 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 e.a. 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

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.

Conformément à l'article 526bis du Code des Sociétés, au moins un membre du comité d'audit doit disposer des compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit. En la matière, on peut renvoyer à la grande expérience et aux compétences du comité en sa totalité.

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 526bis du Code des Sociétés. Les tâches du comité d'audit comprennent notamment :

- l'assistance du Conseil d'administration dans ses responsabilités de surveillance, plus précisément concernant la fourniture d'informations aux actionnaires et tiers ;
- la surveillance du processus de reporting financier, plus précisément des résultats trimestriels, semestriels et annuels ;
- la surveillance du contrôle légal des comptes annuels statutaires et des comptes annuels consolidés ;
- la surveillance de l'efficacité des systèmes pour contrôle interne et gestion des risques de la société ;
- la surveillance de l'audit interne et de son efficacité ;
- l'évaluation et la surveillance de l'indépendance du commissaire, ainsi que l'approbation de l'indemnisation de ce commissaire, en tenant notamment compte de services supplémentaires à la 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 2015, le comité d'audit s'est réuni quatre fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

Nom	Fonction	Liste de présence en 2015
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Administrateur ind. et Président	4/4
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	Administrateur indépendant	3/4
Dirk Vanderschrick	Administrateur	3/4

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.

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

Le comité est composé des membres suivants :

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

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 2015. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Liste de présence en 2015
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	Administrateur ind. et Président	2/2
André Bosmans	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	2/2
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Administrateur indépendant	2/2

Les thèmes suivants ont été discutés :

- évaluation du management pour 2015 et discussion des objectifs pour 2016 ;
- 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 2015.

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 des comités d'investissement

(i) Constitution

En 2013, le Conseil d'administration a divisé le comité d'investissement en deux comités 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)⁷⁷ ;
- PDM cv, représentée par Peter Demuynck, Chief Commercial Officer (CCO) ;
- GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle, Chief Operating Officer (COO) ;
- EMOR SPRL, représentée par Francis Rome;
- Inumat SA, représentée par Sophie Maes ;
- HOAM BV, représentée par Hylcke Okkinga⁷⁸.

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)⁷⁷;
- 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.

⁷⁷ A partir du 1/3/2016 Peter Verlinde sera remplacé par Elijah SPRL, représentée par Els Vervaecke dans la fonction de CFO.

⁷⁸ HOAM BV, représentée par Monsieur Hylcke Okkinga, a été engagée le 1er juin 2015 au poste de Directeur Pays-Bas et membre du comité d'investissement Pays-Bas.

C. Rapport d'activité des comités d'investissement

En 2015, le comité d'investissement Belgique – Pays-Bas s'est réuni six fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous⁷⁹:

Nom	Fonction	Liste de présence en 2015
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	6/6
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	6/6
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Membre	5/6
Peter Verlinde	Membre	6/6
PDM cv, représentée par Peter Demuyck	Membre	6/6
GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle	Membre	5/6
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Membre	6/6
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	6/6
HOAM BV, représentée par Hylcke Okkinga	Membre	3/4

En 2015, le comité d'investissement France s'est réuni cinq fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Liste de présence en 2015
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	5/5
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	5/5
Peter Verlinde	Membre	5/5
Jean de Beaufort	Membre	5/5
Laurent Horbette	Membre	5/5

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 2015, le management exécutif se compose de⁸⁰:

- (i) Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, dans la fonction de CEO ;
- (ii) Peter Snoeck, administrateur exécutif ;
- (iii) Peter Verlinde, dans la fonction de CFO ;
- (iv) PDM cv, représentée par Monsieur Peter Demuyck, dans la fonction de CCO ;
- (v) Jean de Beaufort, dans la fonction de directeur France ;
- (vi) GCA Consult SPRL, représentée par Madame Griet Cappelle, dans la fonction de COO ;
- (vii) HOAM BV, représentée par Monsieur Hylcke Okkinga, dans la fonction de Directeur Pays-Bas.

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. Les mandats des dirigeants effectifs Jo De Wolf SPRL et PSN Management SPRL ont commencé respectivement au 20/10/2010 et 01/10/2006. Ces deux mandats prennent fin le 23 septembre 2018.

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

⁷⁹ HOAM BV, représentée par Monsieur Hylcke Okkinga, a été engagée le 1er juin 2015 au poste de Directeur Pays-Bas et membre du comité d'investissement Pays-Bas. Pour cette raison, il n'a pu assister qu'à 3 réunions du comité d'investissement Belgique-Pays-Bas.

⁸⁰ Monsieur Peter Verlinde, PDM cv, représentée par Peter Demuyck, monsieur Jean de Beaufort, GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle et HOAM BV, représentée par Hylcke Okkinga, n'ont pas le pouvoir de décision, mais un pouvoir consultatif.

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 en 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 à un accord, la décision est laissée au Conseil d'administration.

Le management exécutif se rassemble chaque semaine. L'ordre du jour de ces réunions comprend notamment les décisions opérationnelles concernant le fonctionnement journalier, l'état d'avancement des projets et des locations en cours, et l'évaluation de nouveaux projets à l'étude.

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

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

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

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

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 € 15.000 par année et est conforme à l'article 35, §1 de la loi SIR.

La partie statutaire variable est égale à 0,25 % du montant égal à la somme du résultat corrigé⁸¹ et des plus-values nettes lors de la réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution. Cette rémunération est conforme à l'article 35, §1, 2^{ème} alinéa de la loi SIR. 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 2015

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2015, la rémunération du Gérant se montait à € 664.883,40 hors TVA. Cette somme couvre toute la rémunération du Gérant pour sa participation au Conseil d'administration, la rémunération de l'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 17 mai 2016.

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 au sein du 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 et de désignation. Tous les membres du Conseil d'administration sont, de plus, couverts par une assurance de responsabilité civile 'administrateurs'. La prime totale de € 20.358,74 pour tous les administrateurs, est assumée par Montea.

⁸¹ 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.

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 2015

Le jeton de présence a été fixé pour l'exercice 2015 pour les administrateurs non exécutifs à € 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 € 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 2015, le jeton de présence se montait à € 2.000 par séance pour le président du comité d'audit et à € 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 € 1.500 par séance.

Pour les administrateurs, cela signifie donc qu'ils ont reçu l'indemnisation suivante pour l'exercice 2015 :

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 Administrateur exécutif	Famille De Pauw	€ 12.500				€ 12.500	26.228,00 €	38.728,00 €
Dirk De Pauw	Administrateur exécutif	Famille De Pauw	€ 17.500				€ 17.500		17.500,00 €
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Administrateur délégué et CEO	Administrateur délégué							0,00 €
André Bosmans Management SPRL, représentée par A. Bosmans	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	Administrateur non-exécutif et non-indépendant		€ 4.500		€ 1.000	€ 5.500		5.500,00 €
André Bosmans	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	Administrateur non-exécutif et non-indépendant		€ 3.000		€ 1.000	€ 4.000		4.000,00 €
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Administrateur exécutif	Famille De Pauw					€ 0		0,00 €
Peter Snoeck	Administrateur exécutif	Famille De Pauw					€ 0		0,00 €
Jean-Marc Mayeur	Administrateur	Federale Assurance		€ 4.500			€ 4.500		4.500,00 €
Dirk Vanderschrick	Administrateur	Belfius Insurance Belgium		€ 4.500	€ 4.500		€ 9.000		9.000,00 €
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant		€ 7.500			€ 7.500	10.000,00 €	17.500,00 €
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	Vice-président	Administrateur indépendant		€ 4.500	€ 4.500	€ 2.000	€ 11.000		11.000,00 €
Insomat SA, représentée par Sophie Maes	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant		€ 7.500	€ 8.000	€ 2.000	€ 17.500	10.000,00 €	27.500,00 €
			€ 30.000	€ 36.000	€ 17.000	€ 6.000	€ 89.000	46.228,00 €	135.228,00 €

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 l'exercice 2016, des modifications sont prévues dans les rémunérations actuelles des membres du Conseil d'administration et de ses comités.

- le jeton de présence des administrateurs non exécutifs sera fixé à € 2.000 par réunion pour tous les administrateurs qui participent effectivement 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 € 60.000.
- les membres du comité d'audit et du comité de rémunération et de nomination reçoivent un jeton de présence supplémentaire pour chaque réunion du comité à laquelle ils assistent effectivement. Ces jetons de présence seront fixés à € 2.000 par séance pour le président du comité d'audit et à € 2.000 par séance pour le président et pour les membres du comité de rémunération et de nomination. Les membres du comité d'audit perçoivent une rémunération de € 2.000 par séance.

4.10.6 Les comités d'investissement

A. Politique de rémunération

Le politique de la rémunération pour l'exercice 2015

À l'exception du management exécutif, les membres perçoivent un jeton de présence de € 2.000 par réunion à laquelle ils assistent pour, d'une part, le comité d'investissement Belgique/Pays-Bas et, d'autre part, pour le comité d'investissement France. Le président du comité d'investissement perçoit une rémunération annuelle de € 26.228 pour les deux comités d'investissement.

B. Rémunération de l'exercice 2015

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2015, les membres ont perçu les rémunérations suivantes :

Comité d'investissement Belgique/Pays Bas	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 Demuyck	Membre	0
GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle	Membre	0
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Membre	€ 10.000
Inumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	€ 10.000
HOAM BV, représentée par Hylcke Okkinga	Membre	0

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	€ 10.000

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 2016 et 2017, aucune modification n'est apportée à la rémunération actuelle des membres du comité d'investissement.

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 dépendent des opérations et transactions réalisées par Montea ou ses filiales⁸².

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 2015

La rémunération variable du CEO pour l'exercice 2015, a été fixée au début de l'exercice 2015 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%);
- lancement d'un bureau aux Pays-Bas;
- élaboration d'un programme de gestion des risques.

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 2015 a été fixée par le comité de rémunération en début d'exercice 2015, suivant les critères ci-dessous :

- investissement de € 80 millions via la croissance interne et externe en Belgique et aux Pays-Bas;
- investissement de € 20 millions via la croissance interne et externe 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 du site de Forest;
- 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 et extension de l'actionariat afin de soutenir la croissance;
- élaboration d'un programme de gestion des risques.

⁸² 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 par le président du conseil d'administration, 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 2015, le management exécutif a perçu ⁸³ 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	€ 405.750	€ 116.930	€ 0	€ 0	€ 522.680
Autres membres du management exécutif (*)	€ 1.101.097	€ 235.338	€ 8.684	€ 16.595	€ 1.361.714
	€ 1.506.847	€ 352.268	€ 8.684	€ 16.595	€ 1.884.394

(*) 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, GCA Consult SPRL et HOAM BV) 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 2016 a fixé au management exécutif les objectifs suivants pour 2016 :

Pour le CEO :

1. Gestion commerciale et gestion des actifs :
 - amélioration de l'identité de l'entreprise (film, site Internet, brochure)
 - amélioration de l'accessibilité et du niveau de service de Montea pour les clients existants
 - 95% d'occupation en Belgique et en France, 100% aux Pays-Bas
2. Développement de marchés :
 - croissance du portefeuille de € 140 millions en Belgique et aux Pays-Bas
 - accompagner la structuration des investissements néerlandais
 - lancement d'un premier projet de développement en France
3. Volet financier
 - renforcer et diversifier la structure financière en fonction de la croissance en 2016.
 - élaboration d'un programme de gestion des risques.

⁸³ Le management exécutif se compose de sept personnes (voir 4.10.4.A (i)).

Pour les autres membres du management exécutif :

1. Commercial/Gestion des actifs :

- maintenir le taux d'occupation >95%
- alignement interne des procédures
- finaliser les plans d'entretien pour tous les sites

2. Développement de marchés :

- 95% d'occupation en Belgique et en France
- 100% d'occupation aux Pays-Bas
- croissance du portefeuille de € 140 millions en Belgique et aux Pays-Bas
- croissance du portefeuille de € 20 millions en France
- lancement d'un premier projet de développement en France

3. Volet financier

- amélioration du suivi des paiements
- amélioration de l'analyse des projets d'investissement (valorisation, reporting...)
- optimiser la gestion des risques
- renforcer la structure financière en fonction de la croissance de 2016
- 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 : € 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 Demuyne	3.900
Peter Verlinde	3.900
DDP Management BVBA, représentée par Dirk De Pauw	1.300
Jean de Beaufort	3.900

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 639K⁸⁴) a été incorporé aux fonds propres.

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. Durant la période du 15 au 30 mars, les options suivantes ont été exercées :

- Jo De Wolf SPRL : 5.400 options ;
- PDM sc : 1.600 options ;
- PSN Management SPRL et Peter Verlinde : 3.900 options ;
- DDP Management SPRL : 1.300 options.

Le tableau ci-dessous est un résumé du nombre d'options reçues et exercées au 31/12/2015:

	Options reçues	Options exercées
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	6.446	5.400
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	3.900	3.900
PDM CV, représentée par Peter Demuyck	3.900	1.600
Peter Verlinde	3.900	3.900
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	1.300	1.300
Jean de Beaufort	3.900	0
	23.346	16.100

En 2015, il n'y a pas d'options expirées.

E. Indemnités de départ

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

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

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

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

⁸⁴ La différence avec le montant de € 636K (voir point 4.10.13.4) représente EUR 3K de frais de rachat d'actions propres.

4.10.8 Contrôle - Surveillance interne - Surveillance du management exécutif

La surveillance du management exécutif revient, conformément au Code belge de gouvernance d'entreprise 2009, à l'ensemble du Conseil d'administration du Gérant.

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. La fonction de compliance 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 d'entreprise de Montea et des règles d'incompatibilité des mandats.

Le compliance officer rapporte à l'administrateur délégué et dirigeant effectif 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 d'entreprise, 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. Il 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 du 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 Wymeersch. 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 2015, 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 € 51.694. Par ailleurs, une somme de € 22.818 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.

L'expert est Jones Lang LaSalle SPRL, avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles, pour les actifs en Belgique, aux Pays-Bas et en France. Le Conseil d'administration du 22 juin 2015 a approuvé la nomination de Jones Lang LaSalle SPRL, représentée par Monsieur Ros Scrivener, pour un terme de 3 ans (du 1/07/2015 au 30/06/2018).

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 des 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 complèteront ou remplaceront les dispositions légales actuelles applicables à la SIR.

Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2015, le total des honoraires payés dans le cadre de ces prestations atteignait € 133.050,99 (hors TVA).

4.10.9.6 Personne chargée du service financier

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

L'exécution de ce service financier représente un coût total de € 6.157,13. 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 2015, le Conseil d'administration n'a pas dû appliquer la procédure prévue aux articles 523 et 524 du code des Sociétés.

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'article 37 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées:

- Dans le cadre du dividende optionnel offert aux actionnaires de Montea, la réalisation d'une augmentation de capital été constatée le 12 juin 2015 à hauteur de € 4.956.680,94 par émission de 243.213 actions nouvelles⁸⁵.
- Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Montea a procédé le 30 mai 2015 à l'émission de deux emprunts obligataires avec placement privé pour la somme totale de € 50 millions. Le premier emprunt obligataire porte sur un montant de € 25 millions, pour une durée de douze ans, avec échéance au 30 juin 2027. L'autre emprunt obligataire porte sur un montant de € 25 millions. D'une durée de dix ans, il arrivera à échéance le 30 juin 2025⁸⁶.

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.

⁸⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/06/2015 ou www.montea.com.

⁸⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/06/2015 ou www.montea.com.

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, quand 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 légaux⁸⁷ 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)⁸⁸

4.10.13.1 Structure du capital (au 31 décembre 2015)

Le capital de € 187.735.233 est représenté par 9.211.701 actions. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chacune de ces actions accorde un droit de vote à l'Assemblée générale (à l'exclusion des actions propres de la société dont le droit de vote est suspendu) 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.

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 statuts⁸⁹.

⁸⁷ 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.

⁸⁸ 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.

⁸⁹ On peut également renvoyer à ce sujet à l'art. 25 des statuts de Montea SCA concernant la prise de décisions.

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, Monsieur Jo De Wolf, 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 € 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.

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 décision⁹⁰ de lancer un programme d'actions propres jusqu'à un maximum de € 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 € 636.329. En vertu des règles IFRS, une réserve distincte a été constituée pour cette somme dans les comptes consolidés. Alors que Montea détenait encore 23.346 actions propres au 1er janvier 2015, il n'en restait plus que 7.246 au 31 décembre 2015 suite à l'exercice des options par les bénéficiaires en 2015 dans le cadre du plan d'options.

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, 2014 et 2015.

⁹⁰ 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 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 Euronext Paris (MONTP) depuis janvier 2007. Elle fait partie du compartiment C (Small Caps).

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2015 (€ 39,20), l'action Montea est cotée 55,4% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).

Compte tenu du cours de clôture au 31/12/2015, l'action Montea a progressé de 14,0% (14,8% si l'on prend en compte le cours moyen de 2015 et 2014).

Le Conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende brut de € 2,03 par action (€ 1,4819 net par action)⁹¹.

Chiffres clés pour l'action Montea :

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	PERFORMANCE BOURSIERE	
	31/12/2015	31/12/2014
Cours de bourse (€)		
A la clôture	39,20	34,39
Le plus élevé	40,00	34,40
Le plus bas	33,08	30,00
Moyenne	36,68	31,94
Actif net / action (€)		
Incl. IAS 39 (*)	22,60	20,94
Excl. IAS 39 (*)	25,22	23,76
Prime / (décote) (%)	55,4%	44,8%
Rendement de dividende (%)	5,2%	5,7%
Dividende (€)		
Brut	2,03	1,97
Net	1,48	1,48
Volume (nombre de titres)		
Volume journalier moyen	4.111	3.929
Volume de la période	1.153.944	1.001.779
Nombre d'actions	9.211.701	8.754.378
Capitalisation boursière ('000 euros)		
Capitalisation boursière à la clôture	361.099	301.063
Ratios (%)		
Vélocité	12,9%	12,4%

Rendement en dividende (%) :
Vélocité :

Dividende brut divisé par la cotation en bourse en fin de période.
Volume sur la période divisé par le nombre d'actions.

⁹¹ L'augmentation du précompte mobilier à 27% retenu sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées a été mis en œuvre en modifiant l'art. 269 du Code des Impôts de 1992 en vertu de l'art. 91-94 de la loi du 26 décembre 2015, suite à l'adoption de mesures pour le renforcement de la création d'emplois et la puissance d'achat du 26.12.2015 (M.B. 30.12.2015). Cette modification sera applicable aux revenus attribués ou mis en paiement à partir du 01.01.2016. La précompte mobilier sur les dividendes était avant 25%.

5.2 Actionnariat de Montea au 31 décembre 2015

<u>Nombre d'actions émises</u>	9.211.701	
Famille De Pauw	1.875.063	20,36%
Belfius Insurance Belgium	999.837	10,85%
Federale Verzekeringen	894.265	9,71%
Patronale Life	552.510	6,00%
Famille De Smet	287.381	3,12%
Actions propres	7.246 ⁹²	0,087%
Publique (free float)	4.595.399	49,89%

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 frères et sœurs De Pauw susmentionnés.

Ils possèdent 20,36 % 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.

Comme mentionné auparavant dans le rapport annuel, monsieur Dirk De Pauw est administrateur et président du conseil d'administration du gérant statutaire SA Montea Management. Peter Snoeck est administrateur exécutif, comme mentionné auparavant dans le rapport annuel. Peter Snoeck est l'époux de Dominika De Pauw.

⁹² Les droits de vote liés aux actions propres de la société sont suspendus.

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 3,128 % 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

- 25/02/2016 Résultats annuels 31/12/2015
- 17/05/2016 Assemblée générale ordinaire des actionnaires
- 19/05/2016 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2016
- 20/05/2016 Ex date
- 23/05/2016 Record date
- 24/05/2016 Pay date (rights distribution)
- 18/08/2016 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2016
- 10/11/2016 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2016

6. La responsabilité sociale de l'entreprise (Corporate social responsibility)

Acteur de référence sur le marché immobilier logistique, 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

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.

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.

Le 8 mai 2015, Montea était le premier investisseur immobilier belge à recevoir la **Lean & Green Star** en reconnaissance de la réduction de 26 % des émissions de CO2 dans son patrimoine belge. Le certificat Lean & Green Star lui a été remis officiellement le 16 juin 2015.

Grâce à cette reconnaissance indépendante, Montea peut mieux expliquer ses objectifs de durabilité à ses partenaires (entreprises de travaux, architectes, fournisseurs...) comme à ses locataires.



Chez Montea, nous sommes persuadés qu'en tant que propriétaire de bâtiments logistiques, nous pouvons agir comme catalyseur pour promouvoir le programme Lean and Green auprès de nos locataires et développer de cette manière un concept de durabilité cohérent. DHL Freight, VDAB, Coca-Cola Enterprises Belgium et Norbert Dentressangle sont des locataires de Montea qui ont aussi reçu le Lean and Green Award.

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

- 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 à K35 (maximum légal de K=40) ;
- 46.000 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:

6.3.1 Gestion énergétique

Montea a mis au point une politique rationnelle pour optimiser l'utilisation de l'énergie.

En 2012, le programme relatif aux scans énergétiques a été finalisé, en même temps que l'exécution des Life Cycle Analyses. Sur la base de ces analyses détaillées et de calculs énergétiques complémentaires, une étude globale a porté sur les sites de Malines et de Puurs.

Cette étude globale permet à Montea d'établir un programme d'investissement complet avec les rubriques suivantes :

- investissements ayant un impact énergétique immédiat ;
- investissements en concertation avec le locataire en fonction de son exploitation ;
- investissements de remise en état et de remplacement ;
- investissements dans une perspective commerciale.

Montea réaffirme avec ces études approfondies sa volonté d'optimiser la durabilité et la qualité de son portefeuille immobilier.

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.

6.3.2 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, Montea informe ses locataires au sujet de l'énergie solaire produite et consommée localement ainsi que de l'avantage financier.

En 2015, 35 % de l'électricité consommée dans l'ensemble du parc immobilier belge étaient d'origine verte.

6.3.3 Programme Facility Management

Un programme de Facility Management a fait ses débuts à la fin de l'année 2011. Le programme, qui comporte un système de gestion interne, ouvre aussi aux locataires l'accès à un portail Internet sécurisé, 'My Montea'. Le programme de Facility Management offre notamment les possibilités suivantes :

- Avec le module « work order » de « My Montea », Montea contrôle et suit parfaitement les ordres de travail et leurs échéances. Des rapports sont générés par site, par projet et au besoin par locataire.
- D'autre part, via notre portail « My Montea », le locataire peut enregistrer et suivre lui-même les notifications, problèmes et demandes. Cela permet d'organiser avec rapidité et efficacité le service et la communication concernant la gestion des bâtiments.
- Sur 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.

6.3.4 Gestion des déchets

Montea encourage ses locataires à respecter le tri sélectif, en mettant à leur disposition des containers distincts et en leur proposant des solutions de collecte de déchets adaptées.

7. Comptes annuels consolidés et sociaux au 31 décembre 2015

7.1 Bilan consolidé au 31 décembre 2015⁹³

 BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		Note	31/12/2015 Conso	31/12/2014 Conso	31/12/2013 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS		517.686	421.821	320.347
	A. Goodwill		0	0	0
	B. Immobilisations incorporelles	19	214	125	114
	C. Immeubles de placement	20	506.934	414.005	312.545
	D. Autres immobilisations corporelles	21	10.500	7.655	7.651
	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	38	37	37
	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		31.999	32.046	19.450
	A. Actifs détenus en vue de la vente	24	0	3.775	0
	B. Actifs financiers courants		0	0	0
	C. Créances de location-financement		0	0	0
	D. Créances commerciales	25	7.691	12.453	6.978
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	26	4.069	1.586	638
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	4.930	4.250	4.092
	G. Comptes de régularisation	28	15.309	9.981	7.741
	TOTAL DE L'ACTIF		549.685	453.867	339.797
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		208.256	183.438	138.967
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		208.157	183.338	138.869
	A. Capital	29	185.288	176.061	137.537
	B. Primes d'émission	29	20.893	14.650	1.771
	C. Réserves	30	-22.035	-13.480	-16.410
	D. Résultat net de l'exercice	31	24.010	6.107	15.970
II.	Intérêts minoritaires	32	100	100	98
	PASSIF		341.429	270.429	200.831
I.	Passifs non courants		291.354	202.019	158.798
	A. Provisions	33	0	0	0
	B. Dettes financières non courantes	34	267.165	177.393	144.517
	C. Autres passifs financiers non courants	35	24.188	24.627	13.830
	D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0	0
	E. Autres passifs non courants	36	0	0	452
	F. Passifs d'impôts différés		0	0	0
II.	Passifs courants		50.075	68.410	42.032
	A. Provisions		0	0	0
	B. Dettes financières courantes	34	27.491	50.752	28.529
	C. Autres passifs financiers courants		0	0	0
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	37	7.915	7.540	3.365
	E. Autres passifs courants	37	3.993	788	2.610
	F. Comptes de régularisation	38	10.677	9.330	7.528
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		549.685	453.867	339.797

⁹³ 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.

7.2 Relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2015⁹⁴

 BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		Note	31/12/2015 Conso	31/12/2014 Conso	31/12/2013 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS		517.686	421.821	320.347
	B. Immobilisations incorporelles	19	214	125	114
	C. Immeubles de placement	20	506.934	414.005	312.545
	D. Autres immobilisations corporelles	21	10.500	7.655	7.651
II.	ACTIFS COURANTS		31.999	32.046	19.450
	A. Actifs détenus en vue de la vente	24	0	3.775	0
	D. Créances commerciales	25	7.691	12.453	6.978
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	26	4.069	1.586	638
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	4.930	4.250	4.092
	G. Comptes de régularisation	28	15.309	9.981	7.741
	TOTAL DE L'ACTIF		549.685	453.867	339.797
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		208.256	183.438	138.967
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		208.157	183.338	138.869
	A. Capital	29	185.288	176.061	137.537
	B. Primes d'émission	29	20.893	14.650	1.771
	C. Réserves	30	-22.035	-13.480	-16.410
	D. Résultat net de l'exercice	31	24.010	6.107	15.970
II.	Intérêts minoritaires	32	100	100	98
	PASSIF		341.429	270.429	200.831
I.	Passifs non courants		291.354	202.019	158.798
	B. Passifs financiers non courants	34	267.165	177.393	144.517
	a. Etablissement de crédit		156.333	116.000	111.333
	b. Crédit-bail		774	1.423	3.177
	c. Autres		110.058	59.970	30.007
	C. Autres passifs financiers non courants	35	24.188	24.627	13.830
	E. Autres passifs non courants	36	0	0	452
II.	Passifs courants		50.075	68.410	42.032
	B. Passifs financières courantes	34	27.491	50.752	28.529
	a. Etablissement de crédit		26.667	49.000	26.667
	b. Crédit-bail		824	1.752	1.862
	c. Autres		0	0	0
	C. Autres passifs financiers courants		0	0	0
	D. Passifs commerciaux et autres passifs courants	37	7.915	7.540	3.365
	a. Exit taks		1.455	1.455	314
	b. Autres		6.460	6.085	3.051
	E. Autres passifs courants	37	3.993	788	2.610
	F. Comptes de régularisation	38	10.677	9.330	7.528
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		549.685	453.867	339.797

⁹⁴ L'État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre tient compte de 9.211.701 actions donnant droit au résultat de l'exercice 2015. Le nombre total d'actions se monte également à 9.211.701 à la fin de l'exercice 2015. Dans l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2015, Montea rapporte le résultat net courant, le résultat net courant hors IAS 39 par action et le résultat net par action, basé sur le nombre d'actions donnant droit au résultat.

7.3 Etat du résultat global avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2015

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Résultat net	24.010	6.107	15.969
Autres éléments du résultat global	-5.230	-8.267	-1.286
Articles qui seront repris au résultat:	-5.443	-8204	-1095
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-5.443	-8.204	-1.095
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:	213	-63	-191
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	213	-63	-191
Résultat global	18.780	-2.160	14.682
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	18.780	-2.160	14.684
Intérêts minoritaires	0	0	0

7.4 Tableau consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2015

 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	4.250	4.092	7.007
Résultat net	24.010	6.107	15.969
Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	8.016	7.226	6.206
Revenus locatives	-581	-343	-49
Impôts payés sur financements	8.597	7.569	6.255
Dividends	0	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	324	324	193
Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-2.774	9.299	-2.448
Amortissements et réductions de valeur	139	135	220
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	196	127	154
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	2	9	143
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-59	-1	-77
Autres éléments non monétaires	-2.913	9.164	-2.668
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-2.470	-1.457	4.130
Impact IAS 39 (+/-)	-438	10.796	-5.497
Autres éléments	0	0	0
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-5	-176	-1.107
Provisions	0	0	0
Impôts	0	0	-193
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	29.576	22.955	19.919
Variation du besoin en fonds de roulement	1.880	-4.509	-3.846
Mouvements d'éléments de l'actif	-3.047	-8.664	-7.363
Créances commerciales	1	0	23
Autres actifs non courants à long terme	4.762	-5.475	-1.324
Autres actifs courants	-2.483	-948	206
Charges à reporter et produits acquis	-5.327	-2.240	-6.269
Mouvements d'éléments du passif	4.927	4.155	3.517
Dettes commerciales	-2.487	3.863	-112
Taxes, charges sociales et dettes salariales	2.861	312	293
Autres passifs courants	3.205	-1.822	2.171
Charges à imputer et produits à reporter	1.347	1.802	1.165
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A)	31.456	18.446	23.080
Activités d'investissement	-85.177	-104.335	-31.420
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-180	-44	-18
Immeubles de placement et projets de développement	-85.843	-112.086	-43.623
Autres immobilisations corporelles	-93	-129	-26
Panneaux photovoltaïques	-2.841	0	-4
Vente d'immeubles de placement	3.780	7.924	5.350
Vente superficie	0	0	6.901
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B)	-85.177	-104.335	-31.420
CASH-FLOW LIBRE (A+B)	-53.721	-85.888	-8.340
Variation des passifs financiers et dettes financières	66.073	55.298	19.284
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	66.511	55.298	19.282
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs financiers	-438	0	2
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	0	0	0
Variation des autres passifs	0	-452	-208
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs	0	-452	-208
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres dettes	0	0	0
Variation des capitaux propres	595	38.426	-438
Augmentation (+) / Diminution (-) du capital	9.227	38.525	9.197
Augmentation (+) / Diminution (-) des primes d'émission	6.243	12.879	1.239
Augmentation (+) / Diminution (-) des différences de consolidation	0	0	0
Dividendes distribués	-15.262	-12.978	-10.874
Augmentation (+) / Diminution (-) des réserves	387	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0	0
Vente actions propres	0	0	0
Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)	0	0	0
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0	0
Éléments du passifs financiers	-8.016	-7.226	-6.206
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C)	58.651	86.046	12.432
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	4.930	4.250	4.092

7.5 Tableau des variations des capitaux propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2015

 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 31/12/2013	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
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres							
Augmentation de capital	9.227	6.243	6.044	0	-5.443	0	16.071
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	9.227	6.243			-5.443		15.470
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)			5.443				0
Propres actions			213				213
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)			388				388
Intérêts minoritaires							0
Corrections							0
Sous-total	185.288	20.893	10.377	6.107	-23.256	100	199.508
Dividendes			-15.262				-15.262
Résultat reporté			6.107	-6.107			0
Résultat de l'exercice				24.010			24.010
							0
AU 31/12/2015	185.288	20.893	1.222	24.010	-23.256	100	208.256

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

7.6 Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2015

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

Filiales⁹⁵

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 »).

⁹⁵ Les entreprises comprises dans la consolidation, chacune avec leur participation: Montea Comm. VA, Montea SCA, SCI Montea France (100%), SCI 3R (95%), SCI Actipole Cambrai (100%), SCI Sagittaire (100%), SCI Saxo (100%), SCI Sévigné (100%), SCI Socrate (100%), Rumbold Three SA (100%), Brucor Logistics SA (100%), SFG BV (100%), Montea Netherlands SA (100%), Montea Almere SA (100%), Montea Rotterdam SA (100%), Montea Oss SA (100%), Montea Beuningen SA (100%), l'« Montea 's Heerenberg SA (100%) ». Le % des entreprises détenues par Montea Comm.VA en 2014 est le même, sauf : Montea Rotterdam SA (100%), Montea Oss SA (100%), Montea Beuningen SA (100%), Montea 's Heerenberg SA (100%), en raison du fait que ces entreprises n'étaient pas encore constituées. 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.

7.6.1.3 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 2015 il n'y a pas d'hypothèse importante relative à l'avenir, ni d'autre source importante d'incertitude quant à l'estimation à la date du bilan, qui implique un risque notable d'adaptation matérielle de la valeur comptable de l'actif et du passif de l'exercice comptable suivant.

7.6.2 Règles d'évaluation

7.6.2.1 Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent tous les bâtiments et les terrains qui peuvent être loués et qui génèrent (en tout ou en partie) des revenus locatifs, y compris les bâtiments dont une partie limitée est détenue en vue d'un usage privé. En application de l'IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur ou « fair value ». Un expert indépendant externe, Jones Lang Lasalle, Avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles, 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 à la juste valeur augmentée des 2,5% de frais d'acquisition (pour un bien d'investissement dont la valeur dépasse € 2.500.000).

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 € 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 %

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.

Montea évalue à chaque date de reporting s'il existe une indication qu'un actif peut être altérée. Si une telle indication existe, une estimation est faite de la valeur recouvrable de l'actif.

Lorsque la valeur comptable d'un actif dépasse la valeur recouvrable, une perte de valeur est comptabilisée pour ramener la valeur comptable de l'actif à la valeur réalisable.

La valeur réalisable d'un actif est définie comme étant la valeur plus élevée de la juste valeur diminuée des frais de vente (en supposant une vente volontaire) ou la valeur d'utilité (sur la base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés). La perte de valeur résultant de celle-ci est imputée au compte de résultat.

La valeur d'entreprise est la valeur constante des flux de trésorerie futurs prévisionnels. Pour déterminer la valeur d'entreprise, les flux de trésorerie futurs estimés sont actualisés à un taux d'intérêt avant impôts, ce qui reflète les taux actuels du marché, ainsi que les risques spécifiques liés à l'actif.

Pour les actifs qui ne génèrent pas de trésorerie eux-mêmes, la valeur réalisable est déterminée pour l'unité génératrice de trésorerie à laquelle l'actif appartient.

La perte de valeur comptabilisée précédemment est reprise par le compte de résultat si un changement est survenu dans l'estimation utilisée pour déterminer la valeur réalisable de l'actif depuis la comptabilisation de la dernière perte de valeur.

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 revenus 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 bail, à savoir la période entre l'entrée en vigueur et la première possibilité de résiliation (sur base "straight line »). Les indemnités pour contrats de bail rompus prématurément sont immédiatement prises en résultats.

Les revenus liés aux panneaux solaires (certificats verts et électricité produite) sont comptabilisés au moment de la réception de ces revenus conformément à la norme IAS 18. Les principes de IAS20 sont également appliqués. Il n'y a pas de certificats verts qui ne sont pas vendus à la fin de l'exercice. Ces certificats verts sont payés par le gouvernement et non par les fournisseurs d'énergie.

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 réglementée⁹⁶.

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. 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 auprès 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.

⁹⁶ 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.

Les instruments de couverture ne répondent toutefois pas aux conditions posées pour le type « couverture » visées dans l'IAS 39. Pour cette raison, tous les mouvements de leur juste valeur sont repris dans le compte de résultats. Pour la détermination de la juste valeur, le market-to-market à la date du bilan est utilisé.

7.6.2.15 Droits et engagements non mentionnés au bilan

Ces droits et engagements sont évalués à leur valeur nominale sur la base du montant qui est mentionné dans le contrat. S'il n'y a pas de valeur nominale disponible ou si l'évaluation n'est pas possible, les droits et engagements sont mentionnés pour mémoire.

7.6.2.16 Nouvelles normes et interprétations

7.6.2.16.1 Nouvelles normes, interprétations et modifications appliquées par le Groupe

Le Groupe applique les mêmes normes IFRS que les années antérieures, à l'exception de quelques nouvelles normes et interprétations qu'il applique pour la première fois à partir du 1er janvier 2015.

- IFRIC 21 Taxes prélevées par une autorité publique, en vigueur à partir du 17 juin 2014
- Améliorations annuelles de IFRS, cycle 2011-2013 (publié en décembre 2013), en vigueur à partir du 1er janvier 2015

IFRIC 21 Taxes prélevées par une autorité publique

IFRIC 21 précise qu'une entité assume une obligation à l'égard d'un prélèvement dès que l'activité qui entraîne ce prélèvement dans la législation en vigueur, se produit. Elle stipule également que si le dépassement d'un certain seuil entraîne le prélèvement, l'obligation ne doit pas être comptabilisée aussi longtemps que le seuil n'est pas dépassé. L'interprétation s'applique avec effet rétroactif aux exercices qui commencent le ou après le 17 juin 2014. Une application anticipée est autorisée.

Améliorations annuelles de IFRS, cycle 2011-2013

Ces améliorations des normes et interprétations pour le cycle 2011-2013 ont pour but de préciser les textes ci-dessous.

- IFRS 3 : Exclusion du champ d'application des coentreprises visées dans IFRS 3.
- IFRS 13 : Évaluation de la juste valeur d'un patrimoine d'actifs et de passifs financiers sur une base nette.
- IAS 40 : Détermine si l'entité doit appliquer IFRS 3 à l'acquisition d'un immeuble de placement dans un regroupement d'entreprises.

Les améliorations s'appliquent aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2015.

Normes publiées qui ne sont pas encore en vigueur

À la date de publication des comptes annuels de l'entité, les normes et interprétations ci-dessous étaient publiées sans être entrées en vigueur.

- IFRS 9 Instruments financiers⁹⁷, en vigueur à partir du 1er janvier 2018. L'impact de cette nouvelle norme est estimée comme étant minimal.
- Améliorations de IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – Entités d'investissement : Application de l'exception de consolidation, en vigueur à partir du 1er janvier 2016. On estime que l'impact de cette nouvelle norme est actuellement minime.
- Améliorations de IFRS 11 Partenariats : Traitement de l'acquisition d'intérêts dans des opérations communes, en vigueur à partir du 1er janvier 2016. On estime que l'impact de cette nouvelle norme est actuellement minime.
- IFRS 15 Produits des contrats avec les clients, en vigueur à partir du 1er janvier 2018. On estime que l'impact de cette nouvelle norme est actuellement minime.
- Améliorations de IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative concernant les commentaires, en vigueur à partir du 1er janvier 2016. On estime que l'impact de cette nouvelle norme est actuellement minime.
- Améliorations d'IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 38 Immobilisations incorporelles : Clarification des méthodes d'amortissement admises, en vigueur à partir du 1er janvier 2016. On estime que l'impact de cette nouvelle norme est actuellement minime.
- Améliorations d'IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 41 Agriculture : Plantes productrices, en vigueur à partir du 1er janvier 2016. On estime que l'impact de cette nouvelle norme est actuellement minime.
- Améliorations d'IAS 19 Rémunérations du personnel : Engagements de pension Cotisations des salariés, en vigueur à partir du 1er février 2015. On estime que l'impact de cette nouvelle norme est actuellement minime.
- Améliorations d'IAS 27 États financiers individuels : Méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels, en vigueur à partir du 1er janvier 2016. On estime que l'impact de cette nouvelle norme est actuellement minime.
- Améliorations annuelles d'IFRS, cycle 2010-2012 (publié en décembre 2013), en vigueur à partir du 1er février 2015. On estime que l'impact de cette nouvelle norme est actuellement minime.
- Améliorations annuelles d'IFRS, cycle 2012-2014 (publié en septembre 2014), en vigueur à partir du 1er janvier 2016. On estime que l'impact de cette nouvelle norme est actuellement minime.

7.7 Commentaires financiers aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2015

7.7.1 Commentaires du bilan consolidé et du compte de résultat

Commentaire 1 : Charges relatives à la location

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 :

REVENUS LOCATIF (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Loyers	33.939	27.349	23.329
Revenus garantis	0	0	0
Gratuits locatives	0	0	0
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	1.499	560	709
Redevances de location-financement et similaires	0	0	0
TOTAL	35.438	27.908	24.038

⁹⁷ Non encore adopté par l'UE au 31 décembre 2015.

En 2015, les revenus locatifs ont augmenté de 26,98% à € 35.438K. Cette évolution s'explique essentiellement par la hausse des revenus locatifs belges (€ 17.547K en 2015 comparé aux € 15.130K en 2014, soit une hausse de € 2.417K, +15,97%) et par les nouveaux revenus locatifs néerlandais (€ 7.136K en 2015 par rapport aux € 2.436K en 2014, soit une hausse de € 4.700K, +192,94%).

L'augmentation nette des revenus locatifs belges est principalement le résultat de :

- une recette non récurrente de € 1,5 million suite à la résiliation du contrat avec Neovia Logistics (voir « Indemnités de résiliation anticipée des contrats de location »);
- les revenus annuels intégraux des sites Brucargo 763 (Zaventem) en les sites à De Hulst « Neovia » et « Dachser »;
- la perte des revenus locatifs par la vente des sites à Meer (2015) et Puurs (2014).

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

- les revenus sur l'année complète des nouveaux sites de Waddinxveen (Delta Wines), Oss (Vos Logistics) et Beuningen (Depa Disposables), acquis en 2014;
- les sites nouvellement acquis de 's Heerenberg (JCL), Apeldoorn (HSL) et Tilburg (Groep Versteijnen);
- les revenus locatifs du site de Heerlen, réceptionné au premier trimestre de 2015 (loué à Doc Morris).

En 2014, les revenus locatifs ont augmenté de 16,1% à € 27.908K, en grande partie déterminée par l'augmentation des revenus locatifs en Belgique avec € 2,92 millions. Le reste de l'augmentation est due à l'augmentation des revenus locatifs en France et aux Pays-Bas de € 0,95 million.

L'augmentation en Belgique est principalement due à l'impact sur l'année totale des revenus locatifs des investissements au courant de l'année 2012 (qui se composaient principalement de revenus locatifs de DHL Global Forwarding sur le site acquis à Brucargo), les revenus locatifs des investissements au cours de l'année 2013 (Geodis et St Jude Medical à Brucargo, SAS Automotive et DSV Solutions à Gent Zeehaven), un total de € 0,40 million de nouveaux revenus locatifs conclus (principalement sur le site de Malines, une perte de revenus locatifs de € 0,38 million par la vente des sites à Laeken et à Vilvorde et un total de € 0,85 million de perte de revenus locatifs par l'occupation de sites à Herentals, Forest et Malines.

En France et aux Pays-Bas, l'augmentation est principalement due à l'impact sur l'année totale des revenus locatifs des investissements faits en 2012 (Office Depot à St Martin de Crau et Unéal Champs Libre à St Laurent Blangy) et par les revenus locatifs de A-Ware Food Group à Almere (Pays-Bas).

Ci-dessous figure un détail des revenus locatifs par site :

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
		12 mois	12 mois	12 mois
Belgique		17.547	15.130	13.037
Aalst	Tragel 48-58	2.013	1.997	1.952
Aartselaar	Helstraat 47	0	0	0
Berchem	Vosstraat 200	0	0	0
Bornem	Industrieweg 4-24	103	413	418
Grimbergen	Epegemsestwg 31-33	1.069	253	1.012
Laken	Emiel Bockstaellaan 74	0	0	87
Moorsel	Waverstraat 3	0	0	0
Vilvoorde	Schaarbeeklei 207-213	0	0	38
Hoboken	Smallandlaan 7	100	237	235
Meer	Europastraat 28	0	358	354
Herentals	Toekomstlaan 33	0	0	440
Nivelles	Rue de la Technique 11	373	106	0
Puurs	Schoonmansveld 18	773	769	763
Erembodegem	Industrielaan 27	828	986	976
Mechelen	Zandvoortstraat 16	754	804	573
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.225	1.050	920
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.000	1.059	975
Heppignies	Rue Brigade Piron	832	757	742
Puurs	Schoonmansveld 28	0	519	0
Zaventem	Brucargo 830	2.118	2.090	1.969
Zaventem	Brucargo 831	283	282	187
Gent	Evenstuk	1.077	1.069	530
Zaventem	Brucargo 763	462	77	0
Gent	Korte Mate	650	636	22
Zaventem	Brucargo 738-1	609	603	325
Willebroek	De Hulst Neovia	790	303	0
Willebroek	De Hulst Dachser	989	201	0
	Indemnité de rupture	1.499	560	519
France		10.755	10.342	10.737
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	327	267	541
Feuquières	Zoning Industriel du moulin	359	358	354
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	236	236	233
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	708	708	707
Cambrai	P.d. Activité Actipole	475	553	553
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	974	872	869
Décines	Rue a Rimbaud 1	373	374	369
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	640	738	737
Alfortville	Le Techniparc	225	233	233
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	492	460	477
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	3.295	3.253	3.208
Marennes	La Donnière	744	829	825
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	636	636	627
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	825	825	814
Saint-Priest	Parc des Lumières	446	0	0
	Indemnité de rupture	0	0	190
Les Pays-Bas		7.136	2.436	264
Almere	Stichtse Kant	1.164	1.077	264
Waddinxveen	Exportweg	983	893	0
Oss	Vollenhovermeer	965	295	0
Beuningen	Zilverwerf	1.027	171	0
s Heerenberg	Distributieweg	1.404	0	0
Heerlen	Business Park Aventis	1.212	0	0
Apeldoorn	Ijseldijk	319	0	0
TOTAL		35.438	27.908	24.038

Si nous tenons compte de tous les biens qui font partie du portefeuille immobilier de Montea au cours des 3 dernières années (càd sans les nouvelles acquisitions de nouveaux sites, ni les désinvestissements, soit un total de 27 sites), voici comment se présentent les revenus locatifs (voir également le tableau) :

- 2013: € 21.488K
- 2014: € 22.384 (+4,17%)
- 2015 : € 21.497K (-3,96%)

La baisse de 2,4% en 2015 est surtout liée à la réduction des revenus locatifs sur le site d'Erembodegem en raison d'un taux d'occupation moyen inférieur, ainsi qu'aux nouveaux contrats de location de Grimbergen et Nivelles.

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Belgique		11.188	11.697	10.975
Aalst	Tragel 48-58	2.013	1.974	1.952
Bornem	Industrieweg 4-24	103	98	418
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.069	1.131	1.012
Hoboken	Smallandlaan 7	100	237	235
Herentals	Toekomstlaan 33	0	0	440
Nivelles	Rue de la Technique 11	373	459	0
Puurs	Schoonmansveld 18	773	769	763
Erembodegem	Industrielaan 27	828	1.029	976
Mechelen	Zandvoortstraat 16	754	830	573
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.225	1.231	920
Milmort	Avenue du Parc Industriel	1.000	1.091	975
Heppignies	Rue Brigade Piron	832	757	742
Zaventem	Burcargo 830	2.118	2.090	1.969
France		10.309	10.329	10.513
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	327	345	541
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	359	354
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	236	233	233
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	708	707	707
Cambrai	P.d. Activité Actipole	475	485	553
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	974	927	869
Décines	Rue a Rimbaud 1	373	370	369
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	640	723	704
Alfortville	Le Techniparc	225	235	233
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	492	472	477
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	3.295	3.240	3.208
Marennes	La Donnière	744	809	825
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	636	636	627
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	825	788	814
TOTAL		21.497	22.025	21.488

Sur 24 de ces 45 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 de 3 mois a été prévue exceptionnellement. Il n'y a pas eu d'autres incitants importants dans ce contexte.

1 site représente plus de 5% du portefeuille immobilier consolidé :

- | | <u>Juste valeur</u> | <u>Client(s)</u> |
|-----------------------------|---------------------|------------------|
| • Saint-Cyr-en-Val, Orléans | € 37,0 millions | FM Logistics |
- ce site représente 7,7% de la juste valeur totale du portefeuille ;
(les revenus locatifs nets de ce site pour l'année 2015 s'élèvent à € 3,3 millions ou 9,30 % des revenus locatifs de l'année 2015).*

Commentaire 2 : Charges relatives à la location

CHARGES RELATIVES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Loyers à payer sur locaux pris en location	-1.205	-1.082	-314
Réductions de valeur sur créances commerciales	-2	-9	-143
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	59	1	77
TOTAL	-1.148	-1.089	-379

Le total des loyers à payer sur les actifs loués concerne les redevances de concession et de superficie sur les sites suivants : Brucargo 830, Brucargo 763-765, Brucargo 831, Brucargo 738, Gent Evenstuk, Gent Hulsdonk et Grimbergen.

Le schéma suivant figure les frais annuels de concession et de superficie par site (sur la base du montant annuel le 31 décembre 2015) et la date jusqu'à laquelle Montea les doit payer.

	Montant annuel	Date de fin	
Grimbergen:	€ 95K	2029	
Brucargo 830	€ 513K	2062	Aucun frais de concession est payé si le site est vacant
Brucargo 763	€ 80K	2063	Aucun frais de concession est payé si le site est vacant
Brucargo 831	€ 169K	2063	Aucun frais de concession est payé si le site est vacant
Gent - Evenstuk	€ 136K	2043	
Gent - Hulsdonk	€ 76K	2043	
Brucargo 738	€ 133K	2064	Aucun frais de concession est payé si le site est vacant
Total	€ 1.201K		

Montea applique toujours IAS39.59. Dès que Montea fait appel à un conseil juridique externe concernant la perception de loyers et autres fonds, une provision pour créance douteuse est immédiatement constituée. La reprise de la réduction de valeur est actée à la réception des fonds.

En 2015, la reprise des réductions de valeur concerne principalement la reprise d'une provision constituée antérieurement pour Les Hebihens sur le site de Cambrai.

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)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.832	4.322	3.910
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	3.472	1.761	1.787
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.360	2.562	2.122
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.824	-5.041	-4.803
Charges locatives exposées par le propriétaire	-2.363	-2.228	-1.914
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.461	-2.814	-2.889
TOTAL	-992	-719	-893

L'augmentation de l'impact net à € -992K résulte dans une large mesure de l'inoccupation sur les sites de Bornem, Erembodegem et Forest.

Le coût des inoccupations réside surtout dans le précompte immobilier et dans les assurances refacturées ou non. En 2015, les précomptes et impôts sur les bâtiments loués se sont élevés à EUR 3.461K (10,2% des revenus locatifs, qui se montaient à 33.939K au 31/12/2015).

Commentaire 4 : Autres recettes et dépenses liées à la location

AUTRES RECETTES ET DEPENSES LIEES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Property management fee	262	240	229
Revenus des panneaux solaires	954	851	798
Autres	349	143	216
TOTAL	1.565	1.234	1.244

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 (8,2%), d'autre part des revenus des certificats verts (91,8%).

Les bénéficiaires sont reconnus au moment de leur réception, conformément à la norme IAS 18. Il n'y a pas de certificats verts qui ne sont pas vendus à la fin de l'exercice. Ces certificats verts sont payés par le gouvernement et non pas par les fournisseurs d'énergie.

Les panneaux solaires des sites de Bornem, Grimbergen, Herentals, Puurs Schoonmansveld 28, Forest, Milmort, Heppignies et Gent Hulsdonk ont généré ensemble € 954K de revenus. L'augmentation par rapport à 2014 est étroitement liée aux revenus de l'installation des panneaux solaires de Milmort et Forest ainsi qu'à l'achat du projet photovoltaïque de Gent Hulsdonk.

En 2015, le poste « Autres » comprend principalement le précompte immobilier récupéré sur les sites inoccupés, comptabilisé dans les charges des exercices précédents, et d'autre part les revenus des rayonnages sur le site d'Oss. Montea a investi dans ces racks à la demande du locataire. Ces racks sont refacturés au locataire sur une base mensuelle.

Commentaire 5 : Frais techniques

FRAIS TECHNIQUES (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Frais techniques récurrents	-113	-81	-15
Réparations	-102	-66	-25
Redevances de garantie totale	0	0	0
Primes d'assurances	-11	-16	10
Frais techniques non récurrents	-1	-2	1
Grosses réparations	0	0	0
Sinistres	-1	-2	1
TOTAL	-114	-83	-14

L'augmentation des frais techniques en 2015 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)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Commissions d'agences	-190	-82	-33
Publicité	0	-9	-2
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-43	-40	-76
TOTAL	-233	-130	-111

Les frais commerciaux comprennent essentiellement les frais de courtier à la négociation des nouveaux baux.

Commentaire 7 : Charges et taxes sur immeubles non loués

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Charges	-47	-138	-80
Précompte immobilier	-46	-150	-137
Assurances	-9	-10	-38
TOTAL	-102	-297	-255

La baisse de ces frais en 2015 s'explique principalement par la location du site de Nivelles à partir du 4^e trimestre 2014. En 2015, ce poste ne comprend que les frais relatifs au site de Herentals.

Commentaire 8 : Frais de gestion immobilière

FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Charges internes de gestion d'immeubles	-822	-663	-221
Honoraires versés au gérants (externes)	-17	0	-23
TOTAL	-839	-663	-244

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 internes est surtout due à la progression du nombre de sites en Belgique et aux Pays-Bas.

Commentaire 9 : Autres charges immobilières

AUTRES CHARGES IMMOBILIERES (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Autres charges immobilières	-43	-9	-83
TOTAL	-43	-9	-83

La rubrique « Autres charges immobilières » représente principalement en 2015 les frais d'entretien des panneaux solaires.

Commentaire 10 : Frais généraux de la Société

FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Charges de société	-329	-227	-310
Frais de représentation	-117	-86	-104
Honoraires	-960	-936	-599
<i>Expert immobilier</i>	-137	-177	-168
<i>Commissaire</i>	-74	-57	-42
<i>Conseillers juridiques</i>	-124	-186	-151
<i>Experts comptables et financiers</i>	-369	-348	-164
<i>Autres</i>	-257	-169	-74
Les frais de cotation	-234	-195	-172
Marketing et communication	-304	-163	-216
Frais de personnel + rémunération du gérant	-1.897	-1.604	-2.017
Amortissements	-196	-127	-154
TOTAL	-4.037	-3.339	-3.573

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 € 5.411K. Sur ce total :

- € 629K (11,6%) ont été activés sur les sites existants et les nouveaux projets en cours. Il s'agit de frais de gestion de projet;
- € 745K (13,8%) transférés aux charges immobilières (inclus dans les frais de gestion immobilière, voir le commentaire 8) . Il s'agit de frais directement imputables aux sites, relatifs à la gestion du patrimoine.

De ce fait, 74,6% de ces charges (€ 4.037K) restent considérées comme des frais généraux de la société. L'augmentation des frais généraux résulte de la hausse des frais de personnel (renforcement de l'équipe), des frais de bureau (bureau français et néerlandais), ainsi que des frais de marketing et de communication.

Les honoraires du commissaire, E&Y Réviseurs d'entreprises, représenté par Christel Weymeersch, relatifs aux rémunérations dans le cadre de sa mission légale d'examen et de contrôle des comptes sociaux et consolidés, s'élèvent à € 52K (le montant total atteint € 74K, dont € 22K concernent d'autres activités de contrôle, voir commissaire).

Outre les rémunérations pour le commissaire-réviseur, les experts immobiliers et le Gérant, la Société n'a pas payé d'autres indemnités considérables en 2015.

Commentaire 11 : Autres frais et revenus d'exploitation

AUTRES FRAIS ET REVENUS D'EXPLOITATION (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Autres revenus d'exploitation	29	107	305
Autres frais d'exploitation	-86	-98	-142
TOTAL	-58	9	163

Les autres revenus d'exploitation représentent principalement :

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

Les autres frais d'exploitation représentent principalement :

- les frais d'enregistrement et les formalités légales;
- une partie de la créance pour laquelle le client Debflex (Feuquières-en-Vimeu) a été déclaré quitte.

Commentaire 12 : Résultat sur vente d'immeubles de placement

RESULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	3.780	7.924	5.078
Valeur comptable des autres actifs non financiers vendus	-3.775	-7.748	-3.971
TOTAL	5	176	1.107

La plus-value de 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'aéroport⁹⁸. 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.

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

La plus-value de € 5K réalisée en 2015 résulte de la vente du site de Meer.

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

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	14.535	7.199	1.879
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-12.065	-5.742	-6.009
TOTAL	2.470	1.457	-4.130

Les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement sont le solde de tous les changements positifs de la juste valeur des sites avec une variation positive. C'est la même chose pour les variations négatives.

Si on prend le solde de toutes les variations positives et négatives, le résultat sur le portefeuille immobilier s'élève à € 2.470K au 31 Décembre 2015.

Si on regarde séparément le solde des variations positives et négatives, respectivement de € +14,5 millions et de € -12,1 millions, nous pouvons constater que:

- les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement sont en grande partie dues à l'augmentation des rendements des investissements aux Pays-Bas et en France de respectivement 9 bps et 50 bps;
- les variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement sont en grande partie dues à la prise en charge de toute vacance future sur deux sites en Belgique (Herentals et Milmort), certains travaux d'adaptation ne pas entièrement pris par l'expert immobilier (principalement des sites belges) et la réévaluation du potentiel de développement sur le site de Forest.

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 coût, 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.

⁹⁸ 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 € 301K. À partir de 2014, Montea n'est plus propriétaire du terrain mais paie une redevance variable à l'aéroport.

Commentaire 14 : Revenus financiers

REVENUS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Intérêts et dividendes perçus	138	24	47
Redevances de location-financement et similaires	0	0	0
Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0	0
Plus-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires	0	0	0
Autres	443	318	2
TOTAL	581	343	49

Les produits financiers concernent d'une part les intérêts perçus sur les fonds disponibles, d'autre part l'indemnité d'indisponibilité à MG Real Estate concernant l'option consentie.

Commentaire 15 : Charges nettes d'intérêt

CHARGES NETTES D'INTERETS (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Intérêts nominaux sur emprunts	-5.364	-4.915	-3.169
Reconstitution du nominal des dettes financières	6	8	23
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-3.142	-2.607	-3.068
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	0	0	0
Autres charges d'intérêts	-57	-7	-5
TOTAL	-8.556	-7.521	-6.219

Les intérêts nets ont augmenté de € 1.035K, soit 13,8%. La dette financière augmente de € 66,5 millions (voir aussi l'augmentation du taux d'endettement de 52,1% à 55,8%).

Compte tenu de la situation des dettes financières au 31/12/2015 (emprunt obligataire en cours, lignes de crédit en cours avec leurs instruments de couverture, autres dettes financières), la charge financière moyenne se situe à 3,07%⁹⁹ contre 3,8% en 2014. L'impact de ces instruments de couverture est de 0,92%. Cela signifie que les coûts financiers moyens sans les instruments de couverture, serait de 2,15%.

Les frais des instruments de couverture autorisés ont augmenté de € 535K. Ceci est largement dû à la diminution des taux d'intérêt à court terme qui fait que la différence entre le taux d'intérêt à court terme et les contrats IRS stipulés augmente.

Commentaire 16 : Autres charges financières

AUTRES CHARGES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Frais bancaires et autres commissions	-41	-48	-36
Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0	0
Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financements et similaires	0	0	0
Autres	0	0	0
TOTAL	-41	-48	-36

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

⁹⁹ Ce coût financier est la moyenne de l'année complète, y compris les dettes de leasing en France et en Belgique ainsi que l'emprunt obligataire en cours. Il est calculé sur la base du coût financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière en 2015.

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

La variation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers se monte à € 0,4 million. Elle représente :

- la variation positive de la juste valeur des actifs et des passifs financiers à hauteur de € 719K;
- une variation négative due à IFRS 13 : Montea a comptabilisé un DVA (Debit Value Adjustment) de € 281K en 2015.

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Instruments de couverture autorisés	438	-10.796	5.497
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	438	-10.796	5.497
Autres	0	0	0
TOTAL	438	-10.796	5.497

La dette de Montea dans le cadre des instruments de couverture s'élève à € 24,9 millions.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (EUR x 1.000)	Début	Echéance	Montant nominal	Montant pris 31/12/2015	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt couvert	Juste valeur 2015	Juste valeur 2014	Juste valeur 2013	Variation de la juste valeur
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2019	15.000	15.000	2,66%	Euribor 3M	-1.098	-1.320	-1.044	-222
Stepped IRS	1/07/2012	1/07/2024	0	0	2,50%	Euribor 3M	0	-14.413	-14.413	-14.413
Forward IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	-1.516	-1.441	-1.516
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	Euribor 3M	-2.687	-2.706	-1.197	-19
Forward IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	-1.518	-1.353	-1.518
Forward IRS	31/12/2015	31/12/2021	10.000	10.000	2,38%	Euribor 3M	-1.240	-1.174	-1.348	66
Forward IRS	2/01/2015	1/01/2020	25.000	25.000	2,59%	Euribor 3M	-3.177	-2.992	-10.291	185
Forward IRS	19/06/2015	1/07/2022	10.000	10.000	2,52%	Euribor 3M	-1.446	0	0	0
Forward IRS	1/04/2015	1/07/2023	25.000	23.333	2,74%	Euribor 3M	-4.277	0	0	0
Forward IRS	1/04/2015	1/07/2024	25.000	23.333	2,74%	Euribor 3M	-4.519	0	0	0
Forward IRS	1/04/2015	1/07/2027	25.000	23.333	2,74%	Euribor 3M	-4.997	0	0	0
Forward IRS	31/03/2015	30/06/2023	10.000	10.000	2,51%	Euribor 3M	-1.479	0	0	0
TOTAL			155.000	150.000			-24.920	-25.639	-19.327	-17.437

Ci-après vous retrouvez les contrats IRS existants avec leurs dates d'échéance pour un total de € 155 millions:

2019: € 25 millions
 2020: € 25 millions
 2021: € 10 millions
 2022: € 10 millions
 2023: € 35 millions
 2024: € 25 millions
 2027: € 25 millions

Sur les trois exercices réunis (2013 - 2015), Montea a comptabilisé en raison des adaptations dues à IFRS 13, une variation positive de l'évaluation des instruments de couverture à hauteur de € 732K (le « Debit Value Adjustment »). En conséquence, la dette nette de Montea dans le cadre des instruments de couverture se situe à € 24,2 millions. Elle figure dans les dettes financières non courantes, au passif du bilan.

Fin 2015, Montea dispose d'instruments de couverture pour un montant nominal de € 155 millions. C'est plus que les € 150 millions de contrats IRS. En effet, 3 contrats IRS comportent des clauses de « step-up ».

Le coût de couverture moyen a légèrement augmenté de 2,55% à 2,59% (à périmètre constant)¹⁰⁰.

Sur la base des baux existants vous trouverez ci-après les flux de trésorerie non actualisés pour les cinq prochaines années.

¹⁰⁰ Le coût de couverture moyen se calcule en divisant le coût de couverture annuel total par le montant couvert moyen.

Flux de trésorerie (EUR x 1000)	< 1 an	1 an < x 2 ans	2 ans < x 3 ans	3 ans < x 4 ans	4 ans < x 5 ans
Frais de couvertures	3.568	4.010	3.704	3.264	2.559

Commentaire 18 : Impôt des sociétés

IMPOTS DES SOCIETES (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Précompte mobilier	-1	-1	-2
Charges (produits) d'impôts actuel(le)s	-323	-323	-190
TOTAL	-324	-324	-193

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.

Commentaire 19 : Immobilisations incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2013	114
Acquisitions	44
Amortissements	-33
AU 31/12/2014	125
Acquisitions	180
Amortissements	-91
AU 31/12/2015	214

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 ».

L'augmentation de 2015 concerne la mise en service du nouveau logiciel financier.

Commentaire 20 : Immeubles de placement

IMMEUBLES DE PLACEMENT	(X EUR 1.000)
Au 31/12/2013	312.545
Investissements	95.231
- 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
Investissements	81.115
- nouvelles acquisitions	62.673
- acquisitions par transactions en actions	-
- redéveloppements	18.442
Projets de développement	9.344
Désinvestissements	-
- Immeubles de placement vendues	-
- Immeubles de placement détenues en vue de la vente	-
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	2.470
Au 31/12/2015	506.934

L'augmentation des immeubles de placement résulte principalement de l'acquisition des sites de 's Heerenberg, Apeldoorn et Tilburg, ainsi que de la réception du site de Heerlen au premier trimestre 2015.

Ci-dessous vous trouverez un résumé de l'analyse des projets de développements:

Projet de développements	(X EUR 1.000)
Au 31/12/2013	-
Projet de développements	
- Heerlen	16.295
Au 31/12/2014	16.295
Projet de développements	
- Heerlen	-16.295
- Bakkersland	13.306
- Movianto	11.244
- Extension DSV	1.090
Au 31/12/2015	25.640

Commentaire 21 : Autres actifs corporels non courants

AUTRES ACTIFS CORPORELS NON COURANTS (x EUR 1.000)	Total	à usage propre	Autres
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
	0	0	0
Amortissements 01/01/2014	-489	148	-637
Amortissements	-63	38	-100
Amortissements 31/12/2014	-551	186	-737
AU 31/12/2014	7.655	571	7.083
Valeur d'acquisition 01/01/2015	8.206	757	7.449
Acquisitions	93	0	93
Panneaux solaires	2.841	0	2.841
Valeur d'acquisition 31/12/2015	11.140	757	10.383
	0	0	0
Amortissements 01/01/2015	-551	148	-699
Amortissements	-89	38	-126
Amortissements 31/12/2015	-640	186	-826
AU 31/12/2015	10.500	571	9.929

L'évolution des autres immobilisations corporelles comprend principalement, outre la moins-value sur les panneaux solaires des sites de Bornem, Grimbergen, Herentals, Puurs Schoonmansveld et Heppignies, les nouveaux investissements photovoltaïques de Forest et Milmort ainsi que l'achat des panneaux solaires existants sur le site de Gent Hulsdonk. La moins-value a été incorporée directement aux fonds propres (voir aussi les règles d'évaluation 7.6.2.3.).

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 concurrence de la valeur revalorisée, soit la juste valeur au moment de la revalorisation moins les éventuels amortissements ultérieurs cumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. Si les panneaux solaires étaient évalués à leur coût de revient, cela représenterait € 8.972K. 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 (€ 1.397K pour 2015) figurent séparément dans les fonds propres. Voir aussi le commentaire 30.1.

Commentaire 22 : Actifs financiers non courants

ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	(x EUR 1.000)
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
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 31/12/2015	0

Les actifs financiers non courants concernent exclusivement la valorisation positive des instruments de couverture.

La valorisation négative des instruments de couverture pour 2015 figure au commentaire 17.

Commentaire 23 : Créances commerciales et autres actifs non courants

CREANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2013	37
Cautions en espèces	0
AU 31/12/2014	37
Cautions en espèces	1
AU 31/12/2015	38

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 31/12/2013	0
Immeubles de placement	3.775
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2014	3.775
Immeubles de placement	-3.775
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2015	0

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. Le bien été vendu en avril 2015.

Commentaire 25 : Créances commerciales

CREANCES COMMERCIALES (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Créances commerciales brutes	8.195	13.015	7.533
Provisions pour créances douteuses	-504	-562	-554
TOTAL	7.691	12.453	6.978

Au 31 décembre 2015, les créances commerciales nettes se montaient à € 7.691K, dont :

- € 681K de factures à établir;
- € 504K de créances douteuses;
- € 6.289K de créances commerciales;
- € 217K d'autres créances.

CREANCES DOUTEUSES	(x EUR 1.000)
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
Montant pour l'exercice en cours	0
Reprise du montant pour l'exercice en cours	-69
AU 31/12/2015	504

REDUCTIONS DE VALEUR SUR CREANCES COMMERCIALES COMPTABILISEES	(x EUR 1.000)
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
Provisions pour l'exercice en cours	0
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	-58
AU 31/12/2015	504

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 € 6.289K.

TABLEAU DES ECHEANCES DES CREANCES COMMERCIALES	(x EUR 1.000)
créances commerciales, non échu	6.427
créances commerciales, échu 1 - 30 jours	0
créances commerciales, échu 31 - 60 jours	-1
créances commerciales, échu 61 - 90 jours	0
créances commerciales, échu > 90 jours	-137
TOTAL	6.289

Aucune perte de valeur n'a été enregistrée pour un montant total de € 6.289K.

Les créances en échéance pour lesquels une perte de valeur a été enregistrée se trouvent dans le tableau ci-dessous.

TABLEAU 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	504
TOTAL	504

Un montant de € 504K a été prévu pour le total des créances douteuses.

Montea a fourni les efforts nécessaires pour que ces créances commerciales ouvertes soient dans une large mesure encaissées après la fin de l'année.

Montea n'a pas obtenu des garanties pour limiter le risque de crédit, ni des instruments de couverture de crédit.

Commentaire 26 : Créances fiscales et autres actifs courants

CREANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
IMPOTS	4.254	1.390	445
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	3.983	1.121	175
Impôts	271	269	271
AUTRES ACTIFS CIRCULANTS	-185	196	193
TOTAL	4.069	1.586	638

Le montant considérable de la TVA à récupérer résulte du grand nombre de factures enregistrées à la fin de l'année. Ces factures concernent le développement en cours aux Pays-Bas (projet Bakkersland).

Commentaire 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Dépôts en espèces auprès des établissements de crédit	4.929	4.248	2.551
Placements à terme	2	2	1.541
Chèques à encaisser	0	0	1
TOTAL	4.930	4.250	4.092

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)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Revenus immobiliers courus non échus	394	2.662	989
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	0	0	0
Charges immobilières payées d'avance			
- Les frais d'indisponibilité prépayées Group De Paepe	4.500	4.500	2.250
- Frais pour les projets futurs / Provisions	10.071	1.926	3.763
- Autres	0	0	0
Intérêts et autres frais financiers payés d'avance	0	0	310
Autres	344	894	429
TOTAL	15.309	9.981	7.741

Les frais d'indisponibilité prépayées – De Paepe concernent les avances sur la valeur des terrains qui seront remboursées si les projets ne poursuivent pas dans un délai de quatre ans, après leurs paiements. Ces frais, payés par Montea, sont indisponibles parce que le moment de la clôture du projet futur est inconnu, et donc ce montant n'est pas disponible pour Montea pendant un certain temps.

Le poste «Frais pour les projets futurs / Provisions» comprend les provisions sur les frais de développement/prix d'actions pour les projets futurs pour lesquels il n'y a toujours pas un accord d'acquisition signé mais dont il y a un contrat de confirmation. Avant de signer un contrat d'acquisition, les conditions suspensives concernant le contrat de confirmation doivent être respectées. Les conditions suspensives possibles comprennent p.ex. les permis environnementaux, l'approbation d'un apport en nature par la FSMA, etc. Compte tenu de ces conditions suspensives, il n'y a pas assez de certitude d'inclure ces projets en tant que immeubles de placement. Il est explicitement indiqué dans l'accord de confirmation / le partenariat d'avoir un remboursement complet en cas d'annulation du projet. Par conséquent, ces coûts sont inclus provisoirement dans les comptes reportés.

Étant donné que le contrat n'a pas encore été signé à la fin de la période considérée, ces frais ont été inclus dans les comptes reportés et non dans le post "Immeubles de placement".

Dès que le contrat d'acquisition est définitif, ces frais et/ou provisions sont transférés à la poste «Immeubles d'investissement».

L'augmentation des frais immobiliers payés d'avance s'explique surtout par la hausse des frais de démarrage déjà engagés et par des acomptes sur les frais de construction de nouveaux projets possibles (DHL Hub, 2 projets au parc De Hulst)

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 31/12/2013	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
Apport en nature HSL et dividende optionnel	9.319	-93	0	6.244	457.323
AU 31/12/2015	187.735	-2.450	3	20.893	9.211.701

Le 4 juin 2016, Montea a procédé à une contribution (indirecte) en nature du site à Apeldoorn pour laquelle 214.110 actions nouvelles ont été créées qui jouissent intégralement des résultats de Montea.

Le 12 juin 2016 Montea a renforcé les capitaux propres de € 8,1 millions (capital + prime d'émission) à cause du fait que 71,5% des actionnaires existants ont choisis le dividende optionnel. En plus 243.213 actions nouvelles ont été créées.

Pour plus d'informations, nous référons au communiqué de presse du 04/06/2015 (contribution en nature de HSL) ou à www.montea.com et le communiqué de presse en date du 12/06/2015 ou à www.montea.com.

Commentaire 30 : Réserves

(EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Réserves	-22.035	-13.480	-16.410
Réserve légale	835	835	829
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-31.804	-34.487	-35.881
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 (-)	-23.256	-17.813	-11.799
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	-24.188	-24.627	-13.830
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	-251	-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	56.630	62.586	44.910
Résultats reportés des exercices antérieurs	0	664	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 € 251K (« Réserve pour actions propres ») concerne le rachat de 7.246 actions propres pour une valeur nominale totale de € 251K (frais compris). Ces 7.246 actions sont le solde des 23.346 actions rachetées en financement du plan d'options en cours. Durant l'exercice 2015, des options ont été exercées pour un total de 16.100 actions.

La différence des postes « Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers » par rapport à l'an dernier se monte à € 2.683K, principalement en raison de l'évolution positive de la valeur déterminée par l'expert immobilier. La réserve négative pour le solde des variations de la juste valeur du patrimoine immobilier et la réserve pour le solde des instruments de couverture sont les principaux éléments exerçant un impact fort 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 > € 2.500.000). Cela veut dire que pour tous les sites de € >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 la juste valeur de l'immobilier

RESERVE POUR LE SOLDE DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DE L'IMMOBILIER	(x EUR 1.000)
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2007 (15 mois)	5.629
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2008 (12 mois)	-10.046
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2009 (12 mois)	-16.034
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2010 (12 mois)	-1.906
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2011 (12 mois)	-4.420
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2012 (12 mois)	-6.692
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
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2015 (12 mois)	2.470
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2011 (12 mois)	1.566
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2012 (12 mois)	-128
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2013 (12 mois)	-192
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2014 (12 mois)	-63
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2015 (12 mois)	213
AU 31/12/2015	-31.804

Commentaire 30.2 : Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture au sens d'IFRS

RESERVE POUR LE SOLDE DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISES QUI NE SONT PAS SOUMIS A UNE COMPTABILITE DE COUVERTURE AU SENS D'IFRS	(x EUR 1.000)
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2007 (15 mois)	861
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2008 (12 mois)	-6.792
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2009 (12 mois)	-2.089
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2010 (12 mois)	1.643
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2011 (12 mois)	-4.917
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2012 (12 mois)	-8.033
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2013 (12 mois)	5.497
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2014 (12 mois)	-10.796
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2015 (12 mois)	438
AU 31/12/2015	-24.188

La variation de la juste valeur des instruments de couverture est entièrement incorporée dans le compte de résultat.

Commentaire 31 : Résultat

Pour plus d'informations sur les résultats, nous référons à la section 7.5 « Résumé des variations des capitaux propres consolidés et réserves au 31/12/2015. »

Le tableau ci-dessous donne un aperçu du résultat net par action et le résultat net courant par action sur la base du nombre d'actions participant au résultat de Montea et le nombre pondéré d'actions. Le résultat net courant est égal au résultat net hors résultat de portefeuille (XVI au XIX de l'état consolidé du résultat réalisé et non-réalisé pour la distribution du bénéfice).

Le résultat net courant (hors IAS 39) est égal au résultat net hors la valorisation des instruments de couverture (voir XXIII de l'état consolidé du résultat global avant distribution du résultat) et hors le résultat sur portefeuille (XVI XIX de l'état consolidé du résultat réalisé et non-réalisé pour la distribution du bénéfice).

Il faut dire que le nombre d'actions ayant droit de participation au résultat de Montea est égal au nombre d'actions à la fin de la période. En outre, le résultat dilué par action est égal au résultat de base par action en raison de la participation minoritaire (5% de la SCI 3R) ce qui est négligeable. Par ailleurs, Montea n'a pas de souscriptions / ou d'obligations convertibles.

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
RESULTAT NET	24.010	6.107	15.969
Attribuable à :			
Actionnaires de la société mère	24.010	6.105	15.970
Intérêts minoritaires	0	2	-2
RESULTAT NET COURANT	21.535	4.474	18.991
RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)	21.097	15.271	13.494
Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période (ACTIONS)	9.211.701	8.754.378	6.587.896
Nombre d'actions pondéré de la période	9.000.882	7.781.658	6.536.507
Nombre d'actions à la fin de la période	9.211.701	8.754.378	6.808.962
RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)	2,61	0,70	2,42
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (incl. IAS 39) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)	2,29	1,74	2,05
RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions pondéré (EUR)	2,67	0,78	2,44
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors IAS 39) (EUR)	2,34	1,96	2,06

Commentaire 32 : Intérêt minoritaire

INTERET MINORITAIRE	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2013	98
5% du résultat de la SCI 3R au 31/12/2014	2
AU 31/12/2014	100
5% du résultat de la SCI 3R au 31/12/2015	0
AU 31/12/2015	100

Commentaire 33 : Provisions non courantes

PROVISIONS (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Pensions	0	0	0
Autres	0	0	0
TOTAL	0	0	0

Commentaire 34 : Dettes financières

DETTES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
DETTES FINANCIERES NON COURANTES	267.165	177.393	144.517
Etablissements de crédit	156.333	116.000	111.333
Emprunt obligataire	109.117	59.085	29.557
Cautions, garanties bancaires par dépôts	835	840	404
Leasing financier	774	0	0
Autres	105	1.468	3.222
- Autres emprunts	0	0	0
- Garanties bancaires reçues	0	0	0
- Avances sur revenus immobiliers avec recours de plus 'un an	0	0	0
- Revenus immobiliers cédés avec recours de plus d'un an	0	0	0
- Autres	0	45	45
DETTES FINANCIERES COURANTES (EUR x 1.000)	27.491	50.752	28.529
Etablissements de crédit	26.667	49.000	26.667
Leasing financier	824	0	0
Autres	0	0	0
- Autres emprunts	0	0	0
- Garanties bancaires reçues	0	0	0
- Avances sur revenus immobiliers avec recours de plus 'un an	0	0	0
- Revenus immobiliers cédés avec recours de plus d'un an	0	0	0
- Autres	0	0	0
TOTAL	294.656	228.145	173.046

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 31/12/2015, Montea disposait d'un total de € 205 millions en lignes de crédit contractuelles, dont 89,3% (€ 183 millions) sont utilisés.

L'année prochaine, la dette arrivera à échéance à hauteur de 14,6% (ou € 26,7 millions).

Les passifs financiers totaux relatifs aux « établissements de crédit » sont à taux d'intérêt variable couvert pour 89,3% par des instruments financiers IRS à un taux d'intérêt fixe¹⁰¹. Les passifs financiers relatifs aux « cautions, garanties et autres dettes » sont à des taux d'intérêt fixes. À l'exception d'une obligation de € 25 millions, toutes les obligations sont à un taux d'intérêt fixe.

KREDIETINSTELLINGEN (x EUR 1000)	Gecontracteerde kredieten	Opgenomen Kredieten	Opgenomen Kredieten + intrestlasten
Kredietlijnen, binnen het jaar te vervallen	26.667	26.667	26.845
Kredietlijnen, te vervallen binnen 1 - 2 jaar	40.000	40.000	40.662
Kredietlijnen, te vervallen binnen 2 - 3 jaar	16.667	16.667	17.162
Kredietlijnen, te vervallen binnen > 3 jaar	121.666	99.666	100.645
TOTAAL	205.000	183.000	185.314

Les coûts d'intérêt dans la colonne 3 du tableau ci-dessus sont sur base variables et sont basés sur la situation au 31/12/2015.

Parallèlement, les dettes financières se composent des emprunts obligataires en cours (montant nominal de € 110 millions) et des autres dettes financières (Montea a contracté des dettes de leasing qui sont remboursées par trimestre, pour les sites suivants : Milmort (BE) et St Cyr-en-Val (Orléans) en France).

Le schéma ci-dessous donne un aperçu des dettes de leasing encore à rembourser

	2016	2017
Milmort:	€ 555K	€ 774K
St-Cyr-en-Val:	€ 269K	0
Total	€ 824K	€ 774K

En 2015, 2 nouveaux emprunts obligataires ont été contractés pour un montant nominal de € 50 millions. Pour plus de détails, nous renvoyons au point 1.3.2. de ce rapport annuel.

Le tableau suivant donne un aperçu des emprunts obligataires actuels :

EMPRUNTS OBLIGATAIRES						
Montant nominal	Date de début	Date de l'échéance	Intérêt	Taux d'intérêt	Remboursement capital	Remboursement intérêt
30.000	28/06/2013	28/06/2020	fixe	4,107%	2020	Annuel
30.000	28/05/2014	28/05/2021	fixe	3,355%	2021	Annuel
25.000	30/06/2015	30/06/2027	variable	EUR 3mois + 205 bps	2027	Trimestriel
25.000	30/06/2015	30/06/2025	fixe	3,42%	2025	Annuel
110.000						

¹⁰¹ Dans la section 4.5.3 on mentionne 82%. Ces 82% représentent le % de la dette financière totale, y compris les emprunts obligataires. Les 89,3% représentent le % qui correspond uniquement aux dettes des établissements de crédit.

Commentaire 35 : Autres passifs financiers non courants

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Instruments financiers dérivés autorisés	24.188	24.627	13.830
TOTAL	24.188	24.627	13.830

Dans les autres passifs financiers non courants, on retrouve exclusivement la valorisation négative des instruments de couverture d'intérêt au 31/12/2015. Le commentaire 22 (Immobilisations financières) comprend les variations positives de la valeur des instruments de couverture d'intérêt. Au 31/12/2015, les instruments de couverture affichent une valeur négative de € 24,2 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)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Garanties	0	0	452
TOTAL	0	0	452

Commentaire 37 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Exit Taks	1.455	1.455	314
Autres	6.460	6.102	3.051
Fournisseurs	2.640	5.399	1.313
Locataires	273	17	223
TVA, salaires et charges sociales	3.547	686	1.515
TOTAL	7.915	7.557	3.365

AUTRES PASSIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Dividendes	14	58	12
Passifs intra-groupe	0	730	343
Autres	3.979	0	2.255
TOTAL	3.993	788	2.610

Les autres passifs courants représentent la dette correspondant à la partie restante du terrain de Schiphol (sur lequel le projet Bakkersland sera construit).

L'augmentation du poste « impôts, rémunérations et sécurité sociale », est principalement liée à l'augmentation de la facturation des revenus locatifs et d'autres charges à la fin de l'année (assujettis à la TVA).

Commentaire 38 : Comptes de régularisation du passif

COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF (EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Revenus immobiliers perçus d'avance	7.613	6.942	5.563
Intérêts et autres charges courus non échus	3.071	2.452	1.965
Autres	-8	-64	
TOTAL	10.677	9.330	7.528

L'augmentation des comptes de régularisation du passif s'explique principalement par les revenus locatifs facturés anticipativement, ainsi que par l'affectation des intérêts non encore payés sur les nouveaux emprunts obligataires.

Commentaire 40 : Hiérarchie de la juste valeur

 Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)	31/12/2015 Valeur exercice	31/12/2015 Niveau 1 (1)	31/12/2015 Niveau 2 (2)	31/12/2015 Niveau 3 (3)
ACTIFS NON COURANTS	517.686	0	252	517.434
Goodwill	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	214	0	214	0
Immeubles de placement	506.934	0	0	506.934
Autres immobilisations corporelles	10.500	0	0	10.500
Actifs financiers non courants	0	0	0	0
Créances de location-financement	0	0	0	0
Créances commerciales et autres actifs non courants	38	0	38	0
Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en	0	0	0	0
ACTIFS COURANTS	31.999	4.930	27.069	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
Actifs financiers courants	0	0	0	0
Créances de location-financement	0	0	0	0
Créances commerciales	7.691	0	7.691	0
Créances fiscales et autres actifs courants	4.069	0	4.069	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.930	4.930	0	0
Comptes de régularisation	15.309	0	15.309	0
TOTAL DE L'ACTIF	549.685	4.930	27.321	517.434
PASSIF	341.429	0	317.241	24.188
Passifs non courants	291.354	0	267.165	24.188
Provisions	0	0	0	0
Dettes financières non courantes	267.165	0	267.165	0
Autres passifs financiers non courants	24.188	0	0	24.188
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
Autres passifs non courants	0	0	0	0
Passifs d'impôts différés	0	0	0	0
Passifs courants	50.075	0	50.075	0
Provisions	0	0	0	0
Dettes financières courantes	27.491	0	27.491	0
Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.915	0	7.915	0
Autres passifs courants	3.993	0	3.993	0
Comptes de régularisation	10.677	0	10.677	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	341.429	0	317.241	24.188

- Niveau 1 : les évaluations de la juste valeur déterminées par les prix cotés (non-ajustés) sur le marché actifs pour des actifs et des passifs identiques ;
- Niveau 2 : les évaluations de la juste valeur déterminées sur base d'autres données que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (à savoir les prix) ou indirectement (à savoir les dérivés de prix) ;
- Niveau 3 : les évaluations des justes valeurs déterminées en utilisant des techniques d'évaluation qui comprennent des données pour l'actif ou le passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (données non observables).

Aucun transfert n'a eu lieu entre les différents niveaux de la hiérarchie de la juste valeur au cours de l'exercice 2015.

 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

IFRS 13 concerne l'application pratique de la juste valeur quand elle est imposée ou autorisée par une autre norme. Le principe a été appliqué à la détermination de la valeur des immeubles de placement, des panneaux solaires et des instruments financiers.

1. Immeubles de placement

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des immeubles de placement était confiée à l'expert externe, qui s'est dans une large mesure basé sur la méthode de la capitalisation.

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).

Comme précisé ci-dessus, la juste valeur des immeubles de placement est principalement déterminée à partir de la valeur locative du marché (€/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.

Hypothèses Valorisation juste valeur des immeubles de placement	BE	FR	NL
Méthode de capitalisation des loyers			
Valeur locative sur le marché (Min - max.) (EUR / m ²)	27,58-107,63	37,50-110,00	44,29-68,50
Valeur locative sur le marché (moyenne pondérée) (EUR / m ²)	47,49	45,91	55,14
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	6,51%-8,50%	6,90%-10,65%	6,64%-7,36%
Rendement équivalent (moyenne pondérée) (%)	7,27%	7,32%	6,96%
Loyer effectif par rapport à la valeur locative sur le marché (%)	109,27%	109,57%	102,21%

Le tableau ci-dessus montre que le minimum et le maximum de la valeur locative du marché sont écartés. 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.

En 2014 et 2013, la juste valeur a été déterminée additionnellement sur base de la méthode « Discounted Cash Flow ». La méthode « Discounted Cash Flow » n'est plus utilisée car elle ne crée aucune valeur ajoutée par rapport à la méthode de capitalisation existante. Cette méthode « Discounted Cash Flow » sera uniquement appliquée dans certains cas très spécifiques pour soutenir la méthode de capitalisation.

Le tableau ci-dessous récapitule les principaux paramètres relatifs à 2014 :

Hypothèses Valorisation juste valeur placements immobiliers	BE	FR	Pays-Bas
Méthode location de capitalisation			
Valeur locative du marché (Min - max.) (EUR / m ²)	31,24-86,56	34,87-105,6	44,29-51,24
Valeur locative du marché - moyenne pondérée (EUR / m ²)	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%

En 2014, la valorisation a également été effectuée suivant la méthode « Discounted Cash Flow ». Il n'en va plus de même en 2015.

Le tableau ci-dessous récapitule les principaux paramètres quantitatifs relatifs à 2013 :

Hypothèses Valorisation juste valeur placements immobiliers	BE	FR	Pays-Bas
Méthode location de capitalisation			
Valeur locative du marché (Min - max.) (EUR / m ²)	31,24 - 69,92	35,00 - 105,70	44,70
Valeur locative du marché - moyenne pondérée (EUR / m ²)	45,01	46,19	44,70
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	6,58% - 8,71%	7,40% - 14,40%	7,31%
Rendement équivalent - moyenne pondérée (%)	7,63%	8,16%	7,31%
Loyer actuel par rapport à la valeur locative du marché (%)	100,80%	106,70%	99,53%
Discounted Cash Flow méthode (*)			
Taux d'actualisation (Min - max.) (%)	5,02% - 9,52%	5,38% - 11,85%	8,27%
Taux d'actualisation (moyenne pondérée) (%)	6,70%	7,08%	8,27%

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.

- Pour déterminer la méthode « Discounted Cash Flow » les éléments suivants sont pris en compte : la durée de vie des panneaux solaires est estimée, en ligne avec les revenus des certificats d'énergie verts, à 20 ans en Flandre, à 10 ans à Bruxelles et à 15 ans en Wallonie ;
- Les revenus des certificats d'énergie verts s'élèvent entre € 65 et € 330 par certificat ;
- Les revenus sur la vente d'électricité aux clients sont sur base des contrats existants ;
- Les revenus sur le surplus d'électricité sont revendus aux fournisseurs d'énergie sur base des contrats existants ;
- On tient compte des frais d'assurance et d'entretien pour les panneaux solaires.
- On tient compte du taux d'actualisation stipulé par projet qui se situe entre 7,0% et 8,0% ;
- On tient compte d'une diminution des rendements pendant une période de 20 ans suite à l'usure de ca 0,2% à 0,6% par an ;
- La valeur résiduelle est zéro à la fin de la période relative aux certificats d'énergie verts.

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 31/12/2015 par rapport aux instruments de couverture souscrits. Au 31/12/2015, la juste valeur des instruments dérivés se monte à € 24.920K. 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 31/12/2015, âge moyen des swaps existants), Montea a calculé un « non-performance risk » égal à € 732K, une diminution de € 281K par rapport au 31/12/2014. Ce « non-performance risk » a un effet positif sur la juste valeur des instruments dérivés. Le fait de l'expression de ce « non-performance risk », la juste valeur totale de € 24.188K est incluse dans le niveau III. La diminution de ce « non-performance risk » est due en grande partie à la restructuration limitée des instruments dérivés au cours de l'exercice.

Le « non-performance risk » au 31 décembre 2014 et 31 décembre 2013 s'élevait respectivement à € 1.013K € et € 548 K.

4. Obligations financières

Les passifs financiers se composent des 4 emprunts obligataires, des lignes de crédit utilisées pour € 183 millions et des dettes de leasing. 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 31/12/2015, elle est classée en level 2 (évaluation d'un produit similaire sur le marché actif). Cette juste valeur des emprunts obligataires équivaut la valeur comptable. 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 car la valeur de marché pour des produits similaires dans un marché actif est disponible.

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 Saint-Cyr-en-Val à Orléans, 1 locataire représente 9,1% du total des revenus locatifs contractuels annuels de l'ensemble du portefeuille.

Commentaire 41.1 : Bilan segmenté pour l'exercice 2015

		(EUR x 1.000)				
		31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	325.790	134.779	120.592	-63.475	517.686
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	214	0	0	0	214
C.	Immeubles de placement	251.611	134.731	120.592	0	506.934
D.	Autres immobilisations corporelles	10.488	12	0	0	10.500
E.	Actifs financiers non courants	63.475	0	0	-63.475	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	2	36	0	0	38
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	211.997	11.703	5.489	-197.190	31.999
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	3.885	2.375	1.431	0	7.691
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	172.022	6.687	3.433	-178.073	4.069
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.839	2.507	585	0	4.930
G.	Comptes de régularisation	34.252	134	41	-19.117	15.309
TOTAL DE L'ACTIF		537.788	146.481	126.081	-260.665	549.685
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		171.053	26.078	72.664	-61.538	208.256
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	171.053	25.978	72.664	-61.538	208.157
A.	Capital	185.289	0	45	-45	185.288
B.	Primes d'émission	20.893	0	0	0	20.893
C.	Réserves	-43.479	15.577	67.360	-61.493	-22.035
D.	Résultat net de l'exercice	8.351	10.401	5.259	0	24.010
II.	Intérêts minoritaires	0	100	0	0	100
PASSIF		366.734	120.404	53.418	-199.127	341.429
I.	Passifs non courants	290.518	835	0	0	291.354
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	266.330	835	0	0	267.165
C.	Autres passifs financiers non courants	24.188	0	0	0	24.188
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	76.216	119.569	53.418	-199.127	50.075
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	27.221	269	0	0	27.491
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.398	1.750	1.767	0	7.915
E.	Autres passifs courants	38.168	114.751	49.696	-198.622	3.993
F.	Comptes de régularisation	6.428	2.799	1.954	-505	10.677
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		537.788	146.481	126.081	-260.665	549.685

La juste valeur des immeubles de placement belges représente dans le bilan segmenté € 251,6 millions, € 26,2 millions de plus que la juste valeur des immeubles de placement belges suivant le point 4.2.4. (le portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2015) du rapport annuel.

Voici l'explication de cette différence :

- projets de développement à hauteur de € 25,6 millions, cités dans une rubrique séparée de « Portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2015 » ;
- immobilisations corporelles à usage propre pour une valeur de € 0,6 million (non comprises au point 4.2.4 « Portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2015 »).

Commentaire 41.2 : 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

Commentaire 41.3 : Compte de résultat segmenté pour l'exercice 2015

(EUR x 1.000)		31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015
		BE	FR	NL	Elim.	12 mois
I.	Revenus Locatifs	17.609	10.757	7.072	0	35.438
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-1.205	57	0	0	-1.148
	RESULTAT LOCATIF NET	16.404	10.814	7.072	0	34.290
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	2.375	2.291	166	0	4.832
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	-3.116	-2.465	-243	0	-5.824
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.314	115	136	0	1.565
	RESULTAT IMMOBILIER	16.978	10.755	7.131	0	34.864
IX.	Frais techniques	-43	-71	0	0	-114
X.	Frais commerciaux	-119	-115	0	0	-233
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-102	0	0	0	-102
XII.	Frais de gestion immobilière	-444	-395	0	0	-839
XIII.	Autres charges immobilières	-43	0	0	0	-43
	CHARGES IMMOBILIERES	-751	-580	0	0	-1.332
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	16.227	10.174	7.131	0	33.532
XIV.	Frais généraux de la société	-2.889	-901	-247	0	-4.037
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-16	-41	0	0	-58
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	13.321	9.232	6.884	0	29.437
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	5	0	0	0	5
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.605	4.805	-730	0	2.470
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	11.720	14.037	6.155	0	31.912
XX.	Revenus financiers	5.041	702	0	-5.162	581
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-8.672	-4.151	-896	5.162	-8.556
XXII.	Autres charges financières	-24	-17	0	0	-41
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	438	0	0	0	438
	RESULTAT FINANCIER	-3.216	-3.466	-896	0	-7.578
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	8.505	10.571	5.259	0	24.334
XXV.	Impôts des sociétés	-154	-170	0	0	-324
XXVI.	Exit taxe	0	0	0	0	0
	IMPOT	-154	-170	0	0	-324
	RESULTAT NET	8.351	10.401	5.259	0	24.010
	RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)	9.513	5.596	5.988	0	21.097
	Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	9.212	9.212	9.212	9.212	9.212
	RESULTAT NET PAR ACTION	0,91	1,13	0,57	0,00	2,61
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors IAS 39)	1,03	0,61	0,65	0,00	2,29

La différence entre les revenus locatifs ci-dessus et le commentaire 1 concerne les revenus locatifs de la société SFG, qui est consolidée en Belgique. Dans le commentaire 1 ces revenus locatifs sont inclus dans les chiffres des Pays-Bas.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant de € 2,47 millions sont dues à la variation positive en France qui compense les variations négatives en Belgique et dans une moindre mesure celles aux Pays-Bas.

Le changement positif en France est largement en raison de la baisse globale du rendement des placements de 50 pb.

Commentaire 41.4: Compte de résultat 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.	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

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 capitaux propres. Vu l'absence de couverture, l'impact restera inchangé.

A. Risque 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 base¹⁰² des taux d'intérêt de nos dettes à taux variable entraînerait une hausse ou une baisse de € 10 millions de la valeur marchande des instruments de couverture financière (sur base de la « discounted cash flow method »). Le commentaire 17 récapitule la juste valeur des instruments de couverture.

Au 31/12/2015, le risque d'intérêt sur les lignes de crédits à taux variable était couvert à 82%, 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, calculée au 31 décembre 2015, ne variera que de € 0,5 million¹⁰³ (compte tenu des contrats IRS).

B. Risques de crédit

Le risque de crédit est le risque de perte financière pour la Société si un client ou une contrepartie ne respecte pas ses obligations contractuelles. La direction dispose d'une politique de crédit et l'exposition au risque de crédit est gérée sur une base continue. Chaque nouveau locataire est analysé individuellement pour sa solvabilité avant que la Société offre un contrat de location avec une garantie locative de 3 ou 6 mois.

C. Risque de taux de change

Le portefeuille immobilier de la Société se compose exclusivement de bâtiments situés en Belgique, en France et aux Pays-Bas ; tous les contrats de bail sont en euros. En conséquence, l'entreprise n'est exposée à aucun risque de change.

D. 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 suffisantes¹⁰⁴ et en coordonnant le mieux possible les recettes avec les paiements.

Commentaire 43 : Transactions entre entreprises liées

Les transactions entre les parties liées sont limitées à des frais de gestion entre le Gérant statutaire Montea Management SA et Montea Comm. VA.

A la fin de l'exercice 2015 les éléments suivants ont été inclus dans les états financiers :

Le résultat d'exploitation – Revenus Gérant statutaire :	€ 664,9K
Dettes - Factures à établir pour la partie variable:	€ 19,6K
Dettes - Compte-courant Montea Management NV:	€ 235,1K

¹⁰² Le calcul est basé sur une analyse de sensibilité des contrats IRS existants.

¹⁰³ Le calcul est basé sur une augmentation et/ou diminution des taux d'intérêt variables à 1% ; tenant compte des contrats IRS existants.

¹⁰⁴ Montea dispose au 31/12/2015 de € 205 millions en lignes de crédit, dont € 183 millions déjà utilisés. Cela signifie que Montea peut encore compter sur € 22 millions.

Commentaire 44 : Engagements hors bilan

Il n'existe pas d'engagements hors bilan pour l'exercice 2015.

Commentaire 45 : 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.

Précédant à la publication de ce rapport, il y avait encore les événements suivants:

➤ 18/02/2016 - Acquisition d'un bâtiment logistique de 17.135 m² à Eindhoven (NL)

Montea a finalisé l'acquisition d'un centre de distribution sur un terrain de 36.200 m² à Eindhoven - Acht. Le bâtiment comprend 16.700 m² d'entrepôts et 435 m² de bureaux. En raison de sa bonne situation et d'une division flexible en 4 unités, ce centre de distribution se prête très bien à la distribution en maillage fin et aux activités d'e-commerce.

Le contrat de location triple net est conclu pour un terme fixe de 15 ans. La transaction représente un investissement d'environ € 18 millions pour un rendement initial net de 6,6 % et est conforme à l'estimation de l'expert immobilier.

➤ 18/02/2016 - Montea développe une zone logistique innovante à Blue Gate, Anvers

La Ville d'Anvers, ParticipatieMaatschappij Vlaanderen (PMV) et Waterwegen & Zeekanaal (W&Z) ont choisi Blue O'pen comme partenaire pour l'assainissement et la réhabilitation du site Petroleum Zuid à Anvers (environ 63ha). Blue O'pen est un consortium constitué par DEME et Bopro. Pour le développement et l'investissement dans la zone logistique d'environ 6,5 ha au sein de Blue Gate, le consortium a opté pour une collaboration exclusive avec Montea.

Peter Demuyck, CCO Montea : Nous sommes sans cesse à la recherche de solutions innovantes pour le secteur de la logistique. A partir du second semestre 2017, nous développerons sur ce site unique, aux portes de la ville et de l'eau, un parc logistique neutre en CO² - axé en particulier sur les tendances logistiques innovantes et la distribution en agglomération urbaine. La réalisation de ce projet représente un investissement d'une valeur estimée à € 26 millions.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression Blue Gate, Anvers



➤ **18/02/2016 - Acquisition d'un terrain de 46.000 m² pour le développement d'un projet build-to-suit à Bornem (BE)**

Montea a acheté à Beherman Invest SA (**une entité de Beherman Group**) un terrain de 4,6 ha situé à Bornem. Le site jouit d'une situation stratégique dans le « triangle d'or » Bruxelles/Anvers/Gand, à proximité directe des autoroutes A12/E17. Le bâtiment existant sera démoli et le site entièrement redéveloppé. Montea a déjà commencé la commercialisation du terrain en vue du développement sur mesure d'un bâtiment logistique de +/- 26.000 m². L'acquisition était financée par dette bancaire.



Montea « Space for Growth » - Site Bornem – Build-to-suit (BE)

La transaction représente une valeur d'investissement de € 4,6 millions.

➤ **18/02/2016 - Signature de deux nouveaux contrats de location (BE)**

Le site de Bornem (Industrielaan 2-24), d'une superficie totale de 14.343 m², est désormais entièrement loué. Montea et la Régie des bâtiments ont signé un contrat de location pour une durée de 9 ans. Le bail couvre 8.760 m² d'espace de stockage, 590 m² de bureaux et 37 places de stationnement. La Régie des bâtiments conservera sur ce site des marchandises saisies. La transaction était accompagnée par Hugo Ceusters SA.



Montea « Space for Growth » - Site de Bornem (BE)

Le reste de la surface disponible (1.206 m²) est loué à Beherman Motors SA (entité de Beherman Group) pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans. Beherman Group (www.behermangroup.com) est l'importateur officiel de Mitsubishi en Belgique et au Luxembourg. Le site servira d'atelier et d'entrepôt.

Les deux transactions représentent ensemble un revenu locatif annuel d'environ € 0,45 millions.

➤ **18/02/2016 - Réception d'un bâtiment sur mesure pour Movianto à Erembodegem (BE)**¹⁰⁵

En juin 2015, Montea a entamé le développement d'un centre de distribution supplémentaire pour Movianto dans le parc Industriezone Zuid IV d'Erembodegem. Conformément au timing fixé, ce centre de distribution logistique de pointe (+/- 15.900 m², deux cross-docks conformes GDP (2.900 m²) à +2+8°C et +15°C+25°C, bureaux) a été réceptionné en janvier 2016. Le complexe sera loué pour un terme fixe de 9 ans. Le loyer initial est voisin de € 1 million par an.



Montea « Space for Growth » - Site d'Erembodegem, Waterkeringsstraat (BE)

➤ **Réception d'un bâtiment sur mesure pour CdS à Forest (BE)**¹⁰⁶

Dans le cadre du plan de redéveloppement du site de Forest, Montea a lancé en avril 2015 la construction d'un deuxième projet build-to-suit durable pour CdS à Forest. Conformément au timing fixé, le centre de distribution de 10.500 m² a été réceptionné le 15/02/2016. Le complexe sera loué pour un terme fixe de 15 ans. Le loyer initial est voisin de € 0,5 million par an.



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

¹⁰⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 26/06/2015 ou à www.montea.com.

¹⁰⁶ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou à www.montea.com.

➤ **23/03/2016 – Montea mène à bien une augmentation de capital de € 9.114.605 par l'émission de 447.231 actions nouvelles en échange d'un apport en nature**

Dans son communiqué de presse du 17 septembre 2015, Montea annonçait le partenariat avec MG Real Estate (Groupe De Paepe) pour le développement d'un complexe logistique pour une société multinationale américaine au MG Park De Hulst à Willebroek. Ce développement sur mesure couvre 48.000 m² de terrain. Le bâtiment comprendra 27.100 m² d'espace de stockage, 800 m² d'espace de bureau et une mezzanine d'environ 1.100 m²¹⁰⁷. Les sociétés immobilières Nyssa NV et Robinia One NV sont propriétaires de ce développement.

Par un apport en nature, Montea a acquis 100% des actions des sociétés précitées, une opération qui lui octroie la propriété d'un terrain et d'un complexe logistique.

L'apport en nature a été réalisé sous une forme mixte, en partie en espèces et en partie sous la forme d'actions nouvelles Montea.

Les actions nouvelles Montea ont été émises à la suite d'une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé¹⁰⁸, sur décision du Gérant Statutaire de Montea du 23 mars 2016. L'opération se traduit par une consolidation des fonds propres à concurrence de € 16.212.123,75, dont € 9.114.605 ont été affectés au capital et € 7.097.518,75 aux primes d'émission.



Le cédant a été rémunéré d'une part en 447.231 actions nouvelles Montea pour un montant total de € 16.212.123,75 et d'autre part en espèces à concurrence de € 2.600.000. Dans le cadre de cette opération, le prix d'émission des actions nouvelles s'élève à € 36,25 par action. Les 447.231 actions nouvelles Montea qui ont été émises sont des actions ordinaires, portant les mêmes droits que les actions existantes. Elles seront prises en compte dans les résultats de l'exercice fiscal complet 2016. L'autorisation de cotation des actions nouvelles à la bourse Euronext de Bruxelles et de Paris sera demandée le plus rapidement possible.

¹⁰⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 23/03/2016 ou à www.montea.com.

¹⁰⁸ Par apport en nature dans Montea de 100% des actions de Nyssa NV et de Robinia One NV.

7.7.2 Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SCA pour l'exercice clos le 31 décembre 2015¹⁰⁹

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 2015, 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 2015 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 2015, 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 € 549.685 milliers et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 24.010 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.

¹⁰⁹ 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 2015 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 2016

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par

Christel Weymeersch
Associée*

* Agissant au nom d'une SPRL

7.8 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31 décembre 2015

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 2015 (en milliers d'euros)

BILAN EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2015 12 mois	IFRS - 31/12/2014 12 mois	IFRS - 31/12/2013 12 mois
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	403.124	302.117	275.588
A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	214	125	114
C. Immeubles de placement	288.391	241.902	228.270
D. Autres immobilisations corporelles	10.500	7.655	7.651
E. Actifs financiers non courants	103.987	52.405	39.521
F. Créances de location-financement	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	32	31	31
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
ACTIFS COURANTS	135.716	141.641	59.941
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	3.775	0
B. Actifs financiers courants	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0
D. Créances commerciales	4.640	8.603	4.780
E. Créances fiscales et autres actifs courants	110.286	116.821	45.025
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.427	3.183	3.029
G. Comptes de régularisation	17.363	9.259	7.107
TOTAL DE L'ACTIF	538.840	443.758	335.529
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	207.779	182.946	138.457
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	207.779	182.946	138.457
A. Capital	185.289	176.062	137.537
B. Primes d'émission	20.893	14.650	1.771
C. Réserves	-22.427	-13.894	-16.821
D. Résultat net de l'exercice	24.024	6.128	15.970
PASSIF	331.061	260.812	197.072
PASSIFS NON COURANTS	290.848	201.384	158.148
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	266.660	176.757	144.318
C. Autres passifs financiers non courants	24.188	24.627	13.830
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	40.213	59.428	38.924
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières courantes	27.491	50.752	28.529
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.013	1.599	2.216
E. Autres passifs courants	14	1.517	2.290
F. Comptes de régularisation	7.695	5.560	5.889
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	538.840	443.758	335.529

7.8.2 Compte de résultat non consolidé au 31 décembre 2015 (en milliers EUR)

COMPTE DE RESULTATS EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2015 12 mois	IFRS - 31/12/2014 12 mois	IFRS - 31/12/2013 12 mois
I. Revenus locatifs (+)	22.038	19.208	18.102
II. Reprise de loyers cédés et escomptés (+)	0	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-1.076	-982	-278
RESULTAT LOCATIF NET	20.962	18.226	17.824
IV. Récupération de charges immobilières (+)	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	3.239	2.877	2.703
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 (-)	-3.926	-3.322	-3.232
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	1.378	1.182	1.252
RESULTAT IMMOBILIER	21.654	18.964	18.547
IX. Frais techniques (-)	-47	-66	-14
X. Frais commerciaux (-)	-146	-130	-76
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-102	-297	-255
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-588	-359	-227
XIII. Autres charges immobilières (-)	-43	-9	-39
CHARGES IMMOBILIERES	-926	-862	-611
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	20.728	18.102	17.936
XIV. Frais généraux de la société (-)	-3.472	-3.024	-3.412
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	854	-58	-17
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	18.110	15.020	14.507
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	5	176	716
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	462	-1.772	-3.448
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	18.576	13.424	11.776
XX. Revenus financiers (+)	6.536	2.487	1.050
XXI. Charges nettes d'intérêts (-)	-12.154	-7.580	-6.242
XXII. Autres charges financières (-)	-30	-36	-27
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	11.367	-1.962	9.605
RESULTAT FINANCIER	5.718	-7.090	4.386
RESULTAT AVANT IMPOT	-270	-206	-192
XXV. Impôts des sociétés (-)	0	0	0
XXVI. Exit tax (-)	-270	-206	-192
IMPOT	24.024	6.128	15.970
RESULTAT NET	9.001	7.782	6.537
Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	9.212	8.754	6.809
RESULTAT NET PAR ACTION en euros	2,67	0,79	2,44

7.8.3 Résultat global non consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2015 (en milliers EUR)

 RESULTAT GLOBAL STATUTAIRE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Résultat net	24.024	6.128	15.970
Autres éléments du résultat global	-831	-872	-781
Éléments repris dans le résultat:	-1.044	-809	-590
Impact juste valeur des droits et frais de mutation estimés à l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1.044	-809	-590
Les variations de la partie réelle de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans un flux de trésorerie	0	0	0
Éléments non-repris dans le résultat:			
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux solaires	213	-63	-191
	213	-63	-191
Résultat global			
Imputable à:	23.193	5.256	15.189
Les actionnaires de la société mère	23.193	5.256	15.189
Intérêts minoritaires	0	0	0

7.8.4 Résultat à affecter au 31 décembre 2015 (en milliers d'euros)

RESULTAT A AFFECTER EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2015 12 mois	IFRS - 31/12/2014 12 mois	IFRS - 31/12/2013 12 mois
A. RESULTAT NET	24.024	6.128	15.970
B. TRANSFERT AUX / DES RESERVES (-/+)	-5.323	9.134	-3.224
1. Transfert à / de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-462	1.772	3.428
1a. exercice	-462	1.772	3.428
1b. exercices antérieurs	0	0	0
1c. réalisations sur biens immobiliers			
2. Transfert à / de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'alléation 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 (+)	0	0	0
4a. exercice	0	0	0
4b. exercices antérieurs	0	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)	-11.367	1.962	-5.497
5a. exercice	-11.367	1.962	-5.497
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	6.505	5.400	-1.155
11. Transfert aux / du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0	0
C. REMUNERATION DU CAPITAL CONFORMEMENT A L'ARTICLE 13	9.910	7.849	7.447
D. REMUNERATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	8.790	7.412	5.299

7.8.5 Obligation de distribution au 31 décembre 2015 (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 positive 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 - 31/12/2015 12 mois
Différence positive (1) - (2)	9.910
80% du montant défini conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C (1)	9.910
Résultat corrigé (A) + plus-values nettes (B)	12.387
Résultat corrigé + plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (A)	12.387
Résultat net	24.024
+ Amortissements	196
+ Réductions de valeur	2
- Reprises des réductions de valeur	-2
- reprises de loyers cédés et escomptés	0
+/- Autres éléments non monétaires	-11.367
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-5
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-462
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (B)	0
+/- Plus-values et moins-values réalisées au cours de l'exercice	0
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers au cours de l'exercice, exonérées de la distribution imposée sous réserve de leur réinvestissement endéans 4 ans	0
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers, antérieurement exonérées de la distribution imposée et n'ayant pas été réinvesties endéans 4 ans	0
La diminution nette de l'endettement (2)	0
La variation de l'endettement en fonction de la calculation du ratio d'endettement	68.552
Total du passif	70.249
Passifs non courants - instruments de couvertures autorisés	-438
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	2.136

D'après ce calcul, Montea est tenue de distribuer un dividende de € 9.910K.

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 € 16.443K après distribution du dividende proposé de € 2,03 par action.

ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIETES EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2015 12 mois	IFRS - 31/12/2014 12 mois	IFRS - 31/12/2013 12 mois
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	185.289	176.062	137.537
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	20.893	14.650	1.771
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 (-)	-9.942	-8.898	-8.089
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 (+/-)	-24.188	-24.627	-13.830
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	-251	-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	835	829
Capitaux propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des sociétés	172.636	157.384	117.580
Actif net avant distribution des dividendes	207.779	182.946	138.457
Proposition de dividendes	18.700	15.262	12.978
Actif net après distribution des dividendes	189.079	167.684	125.479
Marge après distribution des dividendes	16.443	10.300	7.899

Fin 2015, la marge résiduelle après distribution du dividende a augmenté à € 16.443K, l'actif net de la SIR ayant augmenté relativement plus que les fonds propres non distribuables (tous deux calculés conformément à l'article 617 du Code des Sociétés).

7.8.7 État des variations des fonds propres statutaires et des réserves au 31 décembre 2015

 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 31/12/2013	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
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres	9.227	6.243	1.645	0	-1.044	16.070
Augmentation de capital	9.227	6.243	0	0	0	15.470
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	1.044	0	-1.044	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	213	0	0	213
Propres actions	0	0	387	0	0	387
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	0	0	0	0
Sous-total	185.289	20.893	-3.351	6.128	-9.942	199.016
Dividendes	0	0	-15.262	0	0	-15.262
Résultat reporté	0	0	6.128	-6.128	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	24.024	0	24.024
	0	0	0	0	0	0
AU 31/12/2015	185.289	20.893	-12.485	24.024	-9.942	207.779

8. Documents permanents

8.1 Renseignements généraux

Montea SCA est une société immobilière (SIR) réglementée de droit belge spécialisée dans le développement et la gestion de l'immobilier logistique en Belgique, en France et aux Pays-Bas. Montea est cotée depuis octobre 2006 sur 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*).

Pour la réalisation de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas Montea a introduit en septembre 2013 une demande pour l'application du régime fiscal de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (ci-après FBI) comme visé à l'article 28 du Code sur les impôts des sociétés 1969. Cette demande est actuellement en cours de traitement auprès du Ministère des Finances et le Service des impôts néerlandais. On prévoit que le traitement de la demande sera finalisé au cours de l'année 2016.

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. Depuis le 5 décembre 2015, le siège de Montea Nederland NV est installé 5032 MD Tilburg, EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c.

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.

La filiale aux Pays-Bas est inscrite à Schiphol sous le numéro RSIN/FI 853208785. Son numéro de TVA est NL853208785B01.

8.1.3 Constitution, forme juridique et publication

La société en commandite par actions de droit belge Montea¹¹⁰ 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.

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 12 juin 2015, 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 de 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.

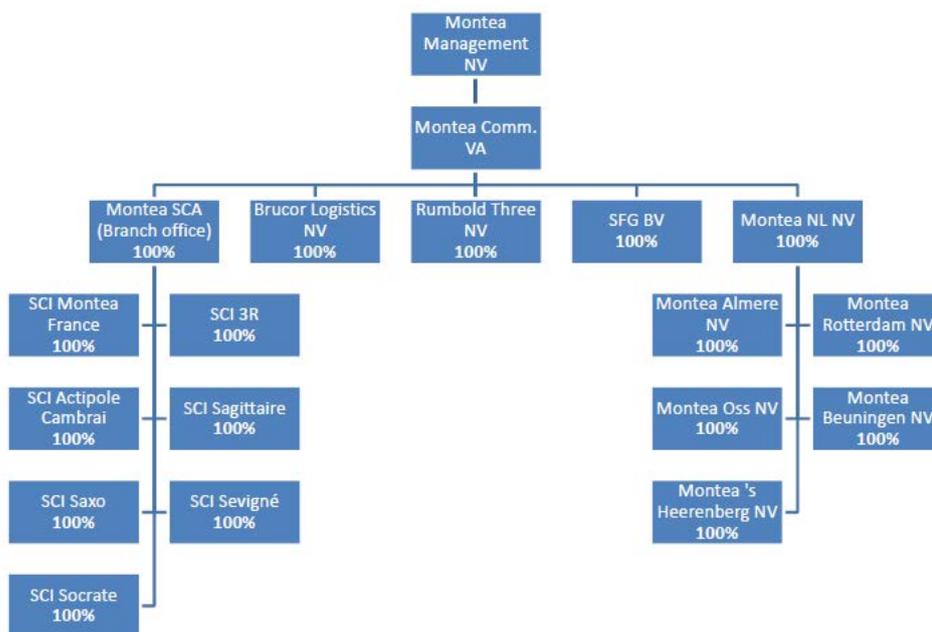
Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans 2 quotidiens financiers. Ces convocations et tous les documents relatifs aux assemblées générales sont simultanément disponibles sur le site internet www.montea.com.

¹¹⁰ 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.

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 conclusions de l’expert immobilier et le rapport du commissaire.

8.1.7 Structure du groupe

Le groupe Montea comprend les entreprises suivantes au 31/12/2015 :



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 année¹¹¹.

¹¹¹ Voir chapitre « Rémunération du gérant et du Conseil d’administration ».

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 SCA¹¹² (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.

a. SCI¹¹³ Montea France (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine

RCS PARIS 493 288 948.00018 | TVA FR33493288948

b. 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 € 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 3R¹¹⁴.

c. SCI Actipole Cambrai (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine

RCS NANTERRE 501 414 254 | TVA FR45501414254

d. SCI Sagittaire (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine

RCS PARIS 433 787 967 | TVA FR79433787967

e. SCI Saxo (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine

RCS PARIS 485 123 129 | TVA FR23485123129

f. SCI Sévigné (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine

RCS PARIS 438 357 659 | TVA FR48438357659

g. SCI Socrate (100%)

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine

RCS PARIS 481 979 292 | TVA FR16481979292

¹¹² Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

¹¹³ Société Civile Immobilière.

¹¹⁴ Le locataire actuel Debflex est pour le moment encore propriétaire de 5% des actions de SCI 3R.

- 3. Rumbold Three SA (100%)**
Siège social : Industrielaan 27, boîte 6, B-9320 Erembodegem (Alost)
TVA BE 0885.445.197
- 4. Brucor Logistics SA (100%)**
Siège social : Industrielaan 27, boîte 6, B-9320 Erembodegem (Alost)
TVA BE 0534.920.851
- 5. SFG BV (100%)**
Siège social : Industrielaan 27, boîte 6, B-9320 Erembodegem (Alost)
TVA NL853810151B01
- 6. Montea Nederland SA (100%)**
Siège social: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL853208785B01
 - a. Montea Almere SA (100%)**
Siège social: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL853209625B01
 - b. Montea Rotterdam SA (100%)**
Siège social: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL853631712B01
 - c. Montea Oss SA (100%)**
Siège social: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL854488522B01
 - d. Montea Beuningen SA (100%)**
Siège social: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL854488339B01
 - e. Montea 's Heerenberg NV (100%)**
Maatschappelijke zetel: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | BTW NL854800232B01

Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea 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 à l'étude au Ministère des finances et auprès de l'administration fiscale des Pays-Bas.

À la fin de l'exercice 2015, 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, en France et aux Pays-Bas, 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.

Le tableau suivant récapitule la composition du portefeuille de la SIR et de ses filiales sur une base individuelle.

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	Nombre de sites	Juste valeur du patrimoine immobilier (K€)	Juste valeur des panneaux solaires (K€)	Juste valeur des développements (K€)
Portefeuille immobilier	45	480.721	10.369	25.640
Belgique	21	225.438	10.369	12.344
Montea Comm.VA	19	205.273	10.369	12.344
Brucor Logistics	1	5.240	0	0
Rumbold Three NV	1	14.925	0	0
France	16	120.725	0	0
SCA Montea	6	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 Sevigné	1	7.600	0	0
SCI Socrate	1	5.015	0	0
SCI Saxo	1	2.365	0	0
Pays-Bas	8	120.571	0	0
Montea Almere NV	1	15.800	0	0
Montea Rotterdam NV	1	14.600	0	0
Montea Beuningen NV	1	13.660	0	0
Montea Oss	1	14.700	0	0
Montea 's Heerenberg	4	61.811	0	0
SFG BV	0	0	0	0

8.2 Capital social

Le capital social consolidé de Montea s'élève à € 187.735.233, 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
Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal (Zie persmedeling 24)	39.648	1.945.416
AU 31/12/2014	178.415	8.754.378
Augmentation de capital par apport du bâtiment à Appeldoorn (voir communiqué de presse du 04/06/2015)	4.363	214.110
Dividend optionnel (voir communiqué de presse du 12/06/2015)	4.957	243.213
AU 31/12/2015	187.735	9.211.701

Le capital est représenté par 9.211.701 actions ordinaires complètes sans valeur nominale. 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. 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, la société a fait usage à deux reprises du capital autorisé, une première fois le 3 juin 2015 pour une augmentation de capital à hauteur de € 4.363.580,10 dans le cadre de l'apport (indirect) en nature du site d'Apeldoorn, aux Pays-Bas, et une deuxième fois le 12 juin 2015 pour une augmentation de capital de € 4.956.680,94 dans le cadre du dividende optionnel.

Le 23/03/2016 il a été procédé à une augmentation de capital à concurrence de € 9,1 millions, dans le cadre de l'apport en nature du site à De Hulst à Willebroek. Pour plus d'information nous renvoyons au point 4.8 de ce rapport annuel.

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 omis¹¹⁵.

8.3.3 Déclarations concernant l'avenir

Ce rapport annuel comprend des déclarations concernant l'avenir. Ces déclarations sont basées sur des estimations et des prévisions de la société et comprennent des risques inconnus de nature, des éléments incertains et d'autres facteurs pouvant entraîner des différences entre les résultats, la situation financière, les performances et les réalisations actuelles et celles exprimées ou communiqués de manière implicite dans ces déclarations tournées vers l'avenir. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations perspectives n'impliquent aucune garantie.

¹¹⁵ Montea confirme ici qu'elle a obtenu l'autorisation de publier des informations de tiers dans ce rapport annuel.

8.3.4 Procédures d'arbitrage

Le Conseil d'administration de Montea Management SA déclare qu'il n'y a pas d'intervention de la part des pouvoirs publics, qu'aucun procès ou procédure d'arbitrage n'est en cours, pouvant avoir une influence pertinente sur la situation financière ou sur la rentabilité de Montea et qu'il n'y a, à sa connaissance, pas de situation ou de fait susceptible de donner lieu à des interventions publiques, procès ou procédures d'arbitrage.

8.3.5 Déclarations concernant les administrateurs

Le Conseil d'administration de Montea Management SA déclare, à sa connaissance :

- Au cours des cinq dernières années, (i) aucun administrateur n'a été condamné pour fraude, (ii) aucun administrateur, en qualité de membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance, n'a été impliqué dans une faillite, sursis ou dissolution, (iii) aucun administrateur n'a été mis en accusation et/ou n'a fait l'objet d'une sanction nominative publique officielle prononcée par une instance légale ou réglementaire, et (iv) aucun administrateur n'a été déclaré incompétent par un tribunal pour agir en tant que membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur d'instruments financiers ou pour intervenir dans la gestion ou dans l'administration d'entreprises d'un émetteur ou dans le cadre de la gestion ou de l'exercice des activités d'une institution émettrice. Montea signale qu'un de ses administrateurs a fait l'objet, pour des faits précédant son mandat chez Montea et sans rapport avec Montea, d'une sanction administrative définitive concernant l'article 25, premier paragraphe, 1°, 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 rémunération¹¹⁶.
- 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 2015 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 2015 se sont comparés avec les comptes de 2014 et de 2013 à partir de chapitre 7 dans ce rapport annuel. Pour plus d'informations concernant les commentaires des années 2014 et 2013 nous référons aux rapports annuels respectifs de 2014 et de 2013 qui sont publiés sur le site web de Montea (www.montea.com).

¹¹⁶ Voir chapitre « Management exécutif et gestion journalière du gérant statutaire ».

8.4 Statuts de Montea

La dernière version date de l'augmentation de capital du 12 juin 2015. 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.

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 sicaef, 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.
- procès-verbal dressé par le notaire **Vincent Vroninks**, notaire associé à Ixelles, le 12 juin 2015, portant sur les augmentations de capital dans le cadre de capital autorisé – modification des statuts,

Cette liste a été arrêtée après la rédaction du texte des statuts coordonnés suite au procès-verbal, dressé par Maître Vincent Vroninks, précité, le 12 juin 2015.

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 quatre-vingt-sept millions sept cent trente-cinq mille deux cent trente-trois (187.735.233,00 EUR) ; il est divisé en neuf millions deux cent vingt et un mille sept cent un (9.221.701) actions entièrement libérées, sans valeur nominale, dont chacune représente une part égale du total, à savoir un sur neuf millions deux cent vingt et un mille sept cent un (1/9.221.701) 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, exercent 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 et la « fiscale beleggingsinstelling (FBI) » aux Pays-Bas

8.5.1 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 :

- doit être constituée sous la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions ;
- est cotée en bourse et 30% au moins des actions doivent être détenues par le public ;
- est placée sous la surveillance de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) ;
- peut exercer toutes les activités relatives à la constitution, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la vente, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers ;
- ne peut agir (directement ou indirectement) en tant que promoteur immobilier ;
- 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 ;
- 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 ;
- règles très strictes en matière de conflit d'intérêts ;
- évaluation trimestrielle du patrimoine par un expert immobilier indépendant ;
- comptabilisation des bâtiments à leur juste valeur ; pas d'amortissements ;
- 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 ;
- au moins 80% des résultats statutaires corrigés¹¹⁷ et des plus-values nettes sur la vente de biens immobiliers non exemptés de l'obligation de distribution, doivent être distribués ;
- la baisse éventuelle de l'endettement dans le courant de l'exercice peut cependant être déduite du montant à distribuer obligatoirement ;
- précompte mobilier de 27% (voir note de bas de page 20), 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%).

¹¹⁷ Calcul suivant le schéma de l'Annexe C de l'AR SIR.

8.5.2 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.

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.

8.5.3 La « fiscale beleggingsinstelling » (FBI) aux Pays-Bas

Montea a structuré ses investissements immobiliers néerlandais en NV (sociétés anonymes) néerlandaises. Ces NV immobilières néerlandaises ont été ajoutées à l'entité fiscale Montea Nederland NV. Montea Nederland NV a demandé l'application du régime fiscal de la « fiscale beleggingsinstelling » (FBI). Aux Pays-Bas, la FBI est redevable de l'impôt des sociétés au taux de 0%.

Voici les principales caractéristiques (exigées par la loi) de la FBI :

- la forme doit être une BV, NV, un fonds pour compte commun ou un autre organisme comparable, constitué notamment suivant le droit d'un État membre de l'Union européenne ;
- l'objet et l'activité effective de la société consistent (exclusivement) dans le placement de patrimoine ;
- la société doit remplir deux critères de financement :
 - les placements immobiliers peuvent être financés par des moyens extérieurs à concurrence de 60% de leur valeur comptable fiscale au maximum,
 - les autres placements peuvent être financés par des moyens extérieurs à concurrence de 20% de leur valeur comptable fiscale au maximum,
- la société doit respecter une obligation de distribution (« doorstootverplichting ») annuelle. Cela veut dire que l'ensemble du bénéfice d'exploitation de la société doit être mis à la disposition des actionnaires dans les huit mois qui suivent la clôture de l'exercice ;

- le bénéfice mis à disposition par la société doit être réparti également entre toutes les actions ;
- les sociétés non cotées en bourse et les sociétés qui (ou dont les gérants) n'ont pas d'autorisation Wft ou ne sont pas dispensés d'autorisation, sont soumises aux règles suivantes en termes d'actionariat :
 - au moins 75% des actions doivent appartenir à des personnes physiques ou à des organismes qui ne sont soumis à aucune forme d'impôt sur les bénéfices, ou à des organismes de placement dont la nature et l'organisation sont comparables à celles de la FBI néerlandaise ;
 - une personne physique ne peut détenir directement ou indirectement 5% des actions ou plus ;
- les participations dans la société ne peuvent appartenir pour plus de 25% à des entités installées aux Pays-Bas dont le contrôle est structuré par l'entremise d'entités étrangères.

9. Lexique

Valeur d'acquisition :	coût de revient total de l'acquisition d'un bien immobilier, frais de transaction compris.
Taux d'occupation :	taux d'occupation calculé sur la base du nombre de m ² . Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m ² non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.
Risque de concentration :	risque de concentration au sens de l'article 30, §1 à 5 de la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.
Conventions :	engagements contractés par la société envers ses institutions financières.
Rendement en dividende :	Dividende brut divisé par le cours boursier à la fin de la période.
FBI :	« Fiscale Beleggingsinstelling » visée à l'article 28 de la loi néerlandaise sur l'impôt des sociétés de 1969.
FSMA :	Financial Services and Markets Authority.
Plan financier :	plan financier visé à l'article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014.
SIR A.R. :	Société immobilière réglementée au sens de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
SIR Loi :	Société immobilière réglementée au sens de la Loi du 13 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.
Revenus locatifs annuels contractuels :	revenus locatifs annuels contractuels suivant le bail signé avec le locataire.
Valeur locative estimée :	valeur locative estimée/m ² , déterminée par l'expert immobilier, compte tenu de l'emplacement, des caractéristiques du bâtiment, de l'activité, etc., multipliée par le nombre de m ² .
Endettement consolidé et non consolidé :	endettement calculé suivant l'art. 23 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
Durée moyenne des contrats de location :	moyenne pondérée de la durée des contrats de location en cours jusqu'à la première date de rupture possible.
Dettes financières moyennes :	la moyenne de toutes les dettes financières sur une période déterminée, hors la valeur négative des instruments de couverture.

ICC :	Indice de coût de construction.
IFRS:	International Financial Reporting Standards.
Valeur d'investissement :	valeur du patrimoine immobilier, frais de transaction non déduits.
IPO :	offre publique d'actions Montea, clôturée lors de l'admission de ces actions sur Euronext Brussel le 17 octobre 2006.
IRS :	Interest Rate Swap.
Dividende optionnel :	dividende que l'actionnaire peut choisir de se faire payer en cash ou en actions.
Résultat net courant :	résultat net compte non tenu du résultat sur le patrimoine immobilier et compte non tenu de la variation dans la valorisation des instruments de couverture financière.
Rendement immobilier net :	revenus locatifs contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.
Rendement initial net :	revenus locatifs annuels contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la valeur d'acquisition du portefeuille immobilier.
Marge d'exploitation (marge opérationnelle) :	résultat d'exploitation avant le résultat du patrimoine immobilier, divisé par le résultat locatif net.
Prime/décote :	différence en % entre le cours boursier et la valeur de l'actif net par action.
Juste valeur :	valeur comptable suivant les règles IAS/IFRS. Valeur du patrimoine immobilier, déduction faite des frais de transaction relatifs au patrimoine français et néerlandais. Dans le parc immobilier belge, les frais de transaction se montent à 2,5%.
Résultats sur le patrimoine immobilier :	variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers.
Résultat sur les instruments financiers :	variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IAS 39.
SIIC :	Société d'Investissement Immobilière Cotée suivant l'article 208-C du Code Général des Impôts (CGI) français.
Valeur assurée :	la valeur à neuf totale des bâtiments, TVA non récupérable comprise.
Velocity :	volume d'une période déterminée divisé par le nombre d'actions.