



RAPPORT FINANCIER

ANNUEL 2017

Table des matières

1. Facteurs de risque	6
1.1 Risques de marché	6
1.2 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea	9
1.3 Risques financiers	18
1.4 Risques réglementaires	24
2. Déclaration	30
3. Indicateurs alternatifs de performance (APM)	31
4. Chiffres clés	32
5. Rapport de gestion	34
5.1 Stratégie de Montea “Space for Growth”	34
5.2 Rapport immobilier	35
5.3 Transactions et événements importants survenus au cours de l’exercice	51
5.4 Résumé des résultats financiers	65
5.5 Conclusions pour l’exercice 2017	74
5.6 Affectation du résultat.....	74
5.7 Événements importants survenus après la date du bilan	74
5.8 Perspectives pour l’exercice 2018	74
5.9 Déclaration de Gouvernance d’entreprise	83
6. L’action Montea	117
6.1 Évolution de l’action Montea	117
6.2 Actionnariat de Montea au 31 décembre 2017.....	118
6.3 Rapports familiaux entre les actionnaires, les administrateurs et les dirigeants effectifs	118
6.4 Le calendrier des actionnaires.....	119
7. La Responsabilité sociale de l’entreprise (Corporate social responsibility)	120
7.1 Mise en œuvre du plan “Blue Label”	120
7.2 Lean and Green Award : Montea fait une place centrale à la durabilité.....	120
7.3 Développement durable	121
8. Comptes annuels consolidés et sociaux au 31 décembre 2017	123
8.1 Bilan consolidé au 31 décembre 2017.....	123
8.2 Relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices au 31/12/2017	124
8.3 Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2017	125
8.4 Etat des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2017	126
8.5 Etat des variations des fonds propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2017.....	127
8.6 Annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2017.....	127
8.7 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2017.....	142
8.8 Rapport du commissaire à l’assemblée générale de la société Montea SCA pour l’exercice clos le 31 décembre 2017	179
8.9 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31/12/2017.....	183
8.10 EPRA	190
9. Documents permanents	199
9.1 Déclarations	199

9.2 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	200
10. Lexique	203

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 31/12/2017, le portefeuille immobilier représentait une surface totale de 969.948 m² répartie sur 54 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 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 Gand, département Dendermonde | TVA BE 0417 186 211

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

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

Les rapports financiers annuels en français et en anglais sont traduits à partir du rapport financier annuel en néerlandais

Dans le cadre de leur relation contractuelle avec l'émetteur, les investisseurs peuvent invoquer une version traduite.

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 financier annuel peuvent parfois entraîner des différences d'arrondi.

Montea est une SIR et se trouve sous la surveillance de la FSMA (Autorité des services et marchés financiers) en Belgique.

Lettre aux actionnaires

Chers actionnaires,

Depuis sa création, Montea a connu une forte 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 l'entreprise.

Avec un volume d'investissement total de € 167 millions (hors les désinvestissements de 2017 pour € 8 millions) en Belgique, en France et aux Pays-Bas, Montea confirme en 2017 son historique de croissance. En Belgique, Montea a conforté sa place de spécialiste de l'immobilier logistique avec l'acquisition du site de Willebroek, loué au groupe Metro, en Q1/2017, la réception du site de Brucargo, loué à SACO, en Q2/2017, l'achat du site de Brucargo, loué à DHL Aviation, en Q2/2017, la réception du crossdock center loué à Mainfreight à Genk, en Q3/2017, l'acquisition du terrain de la Tyraslaan à Vilvorde, en Q4/2017, l'achat du site de Willebroek, loué à Decathlon, en Q4/2017, l'acquisition du site de Saintes, loué à Noukies, en Q4/2017, le démarrage du projet build-to-suit de Bilzen, loué à Carglass, enfin l'acquisition des panneaux solaires sur le site d'Alost, loué à Barry Callebaut, également en Q4 2017. Parallèlement, Montea a renforcé sa croissance sur le marché néerlandais avec la réception du projet d'Aalsmeer, loué à Scotch & Soda, en Q1/2017, le démarrage du projet d'extension de Waddinxveen, loué à Delta Wines, l'acquisition du site de Brakman à Tilburg, loué à NSK, en Q2/2017, l'achat du site d'Etten-Leur avec lancement des travaux d'extension, loué à BAS Logistics, en Q4/2017, enfin l'acquisition du terrain de Schiphol avec lancement de la construction, loué à Thomsen Select, également en Q4/2017. Par ailleurs, Montea a revendu 1 bien (le site de Savigny-le-Temple, loué au Piston Français), rappelant que la croissance pour la croissance n'est pas un objectif.

Montea ne privilégie pas seulement l'extension du portefeuille existant mais aussi sa performance. Au cours de l'année, Montea a maintenu l'occupation au-dessus de 95 % pour clôturer à 96 %. Nous avons également agi sur la durée moyenne des baux, qui reste stable à 7,5 ans à la fin de l'exercice, à comparer aux 7,7 ans du 31/12/2016.

Troisième réalisation importante de 2017 : la maîtrise de l'endettement dans ce contexte de croissance. D'une part, Montea a renforcé ses fonds propres par l'augmentation de capital du 26 septembre 2017, à hauteur de € 68.004.527. Le refinancement de la dette et les nouvelles dettes de 2017 ont tenu compte de l'allongement de la durée des financements (> 5 ans), de la coïncidence des échéances (un maximum de € 60 millions arrivent à échéance par an) et de la maîtrise du coût moyen du financement.

Le patrimoine immobilier de 968.948 m², réparti sur 54 sites, génère un rendement net moyen de 7,20 % (revenus locatifs annuels contractuels hors paiements de concession par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier).

La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) avant résultat sur le portefeuille immobilier atteint 95,2 % pour toute l'année 2017, soit 6,3 % de plus que pour 2016. Le résultat EPRA s'élève à € 26,8 millions, une progression de 12 % sur 2016.

Le Conseil d'administration va proposer à l'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2018 de distribuer un dividende brut de € 2,17 par action pour toute l'année 2017, à comparer aux € 2,11 par action de l'exercice 2016, soit une hausse de 3 %.

En conclusion, le Conseil d'administration tient à remercier toute l'équipe de Montea pour son engagement quotidien et pour les performances de 2017.

Dirk De Pauw
Président du Conseil d'administration

Jo De Wolf*
Chief Executive Officer
* Représentant permanent de Jo De Wolf SPRL

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

La gestion des risques liés aux investissements et aux contrats de location dans le secteur de l'immobilier logistique est commentée dans la section 1.1.2. La gestion des risques liés aux sources de financement est commentée dans la section 1.3.

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, la valorisation des bâtiments et les inoccupations 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 5.1 du présent rapport annuel. La politique de Montea sera, si nécessaire, adaptée en fonction des facteurs de risque identifiés.

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. Il y a un risque qu'elle n'y réussisse pas.

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 (96,3% au 31/12/2017).

Montea parvient à au moins 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 5,5% plus élevé en Belgique et 5,5% plus élevé en France et 2,8% plus élevé 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. Pour plus de détails, nous renvoyons aux chapitres 5.3.1 et 5.3.2 de ce rapport financier annuel.

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

1.1.3 Risque de concentration

a) Description des risques

Vu l'envergure des projets dans lesquels Montea investit, Montea risque de devenir trop dépendante du maintien d'un certain site ou de la relation contractuelle avec un client déterminé. Par ailleurs, la dépendance aux certificats verts peut affecter les revenus que Montea tire de l'énergie solaire.

b) Maîtrise des risques

Afin d'endiguer et d'étaler certains risques, la loi SIR impose à la Société de diversifier son patrimoine, à la fois sur le plan géographique, par type d'immeubles et par catégorie de locataires. En vertu de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées (la loi SIR), Montea ne peut effectuer aucune opération ayant pour effet que plus de 20 % de ses actifs investis dans l'immobilier forment un seul ensemble, ou que ce pourcentage, s'il dépasse déjà 20 % pour un ou plusieurs ensembles immobiliers, continue d'augmenter. Si ces conditions ne sont pas remplies au moment de l'exécution d'une opération, la Société devra soumettre à la FSMA une demande de dérogation à la règle des 20 %, ou prendre les mesures nécessaires pour ramener l'importance de la position sous la limite des 20 %³. La FSMA ne peut accorder la dérogation que si l'endettement consolidé de la Société au moment de l'acquisition/opération en cause n'excède pas 33 % de l'actif consolidé (article 30, §4 loi SIR).

Au 31 décembre 2017, aucun client-locataire de Montea ne loue des bâtiments dont la totalité représente plus de 20 % de l'actif consolidé de la Société, et aucun ensemble immobilier n'intervient pour plus de 20 % dans la composition du portefeuille. Les bâtiments loués par le plus grand locataire (DHL Aviation) représentent 6,7 % du total des revenus locatifs annuels contractuels. La valeur du bien le plus important représente 5,8 % de la juste valeur totale du portefeuille (site d'Aalsmeer, Pays-Bas, loué à Bakkersland et Scotch & Soda).

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. Certaines conventions d'utilisation limitent cependant l'indexation annuelle à un maximum de 2%. Cela fait naître le risque qu'en cas de forte inflation, les clauses d'indexation ne suffisent pas à absorber l'effet de l'inflation.

L'impact positif de l'indexation pour 2017 se monte à € 0,3 millions. Pour une variation de 100 points de base, l'impact de l'indexation peut être estimé à € 0,5 millions⁴.

En cas de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation faible entraîne en revanche une hausse des taux d'intérêt réels. Le risque - important - se situe alors dans l'augmentation des charges financières, plus rapide que l'indexation des revenus.

³ Pour plus de détails sur la règle des 20 %, nous renvoyons à l'article 30, §1 à 5 de la loi SIR.

⁴ Calculé sur base du résultat locatif net de Montea au 31/12/2017.

b) Maîtrise des risques

Montea a pris les dispositions nécessaires pour se prémunir de ces risques.

D'une part, Montea prévoit dans les contrats de bail une clause d'indexation du loyer actuel. Simultanément, une limite inférieure est définie en tant que loyer de base. Il est également fait référence au point 1.2.1 de ce rapport financier annuel.

D'autre part, le risque d'augmentation des taux d'intérêt réels est limité grâce à des contrats de couverture du type IRS pour la majorité des financements à taux variable, le taux variable étant swappé pour un taux fixe. Pour plus de détails, nous renvoyons au point 1.3.3 de ce rapport financier annuel.

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 et (iii) la gestion technique des bâtiments. Ces critères ont pour but de limiter les inoccupations et d'augmenter au maximum et de manière durable la valeur du patrimoine immobilier.

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 (en plus, il n'est pas exclu qu'un locataire souhaite résilier antérieurement son bail avec Montea, avant la date de résiliation contractuelle). 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 2017, elle atteint 7,5 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.

⁵ ICC – indice du coût de la construction.

La solvabilité financière d'un nouveau client est contrôlée avant que celui-ci ne soit accepté. La solvabilité des locataires est également contrôlée pendant la durée du contrat locatif. 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 5.3.1 et 5.3.2 de ce rapport financier 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.

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 comités 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 2017, les frais qui n'ont pas pu être refacturés aux locataires se montent à € 0,7 million. Une somme de € 7,1 millions a par ailleurs été investie dans des travaux d'amélioration et de rénovation du portefeuille existant. Cette somme représente 1,1% 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.

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

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.
Ces facteurs déterminent les coûts d'entretien et de réparation. Montea suit ces coûts de près et coordonne les travaux nécessaires, qui sont parfois sous-traités.
- Le niveau d'occupation et la rotation des locataires.
Ces aspects sont déterminants notamment pour les coûts des surfaces non louées, les frais de remise en location, les frais de rafraîchissement et les ristournes consenties aux nouveaux locataires. Montea s'efforce de limiter ces coûts par une gestion active et commerciale du portefeuille.

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

Montea est soumise au risque de destruction des immeubles du portefeuille par incendie, catastrophe naturelle, accident, terrorisme, etc. Bien que le portefeuille immobilier de la Société soit couvert par plusieurs assurances (l'article 40 de la loi SIR lui impose de disposer d'une couverture adéquate), il n'est pas à exclure que les conditions permettant de faire appel à l'assurance ne soient pas remplies ou que des frais résultent de dommages non assurés ou de dommages dépassant le plafond de la police d'assurance. Si les immeubles de la Société devaient subir des sinistres en grand nombre, cela aurait aussi des conséquences financières importantes pour la Société en raison de l'augmentation des primes d'assurance. Cela pourrait déboucher sur une situation où la Société ne serait pas ou plus en mesure d'assurer (suffisamment) les biens, aucun assureur n'étant prêt à couvrir les risques, sauf moyennant des primes exorbitantes.

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.

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

Le 31 décembre 2017, la valeur assurée⁸ du portefeuille immobilier (y inclus les immeubles assurés par les locataires) s'élevait à € 301 millions en Belgique, 71 millions en France et € 146 millions aux Pays-Bas et couvre pour la plus grande partie la juste valeur des bâtiments du portefeuille immobilier.

Les pourcentages par pays assurés par Montea:

- Belgique : 79% de la juste valeur des sites. Cela correspond à une juste valeur totale de € 281,8 millions.
- France : 100% de la juste valeur des sites. Cela correspond à une juste valeur totale de la juste valeur totale de € 94,3 millions.
- Pays-Bas : 100% de la juste valeur des sites. Cela correspond à une juste valeur totale de € 205,0 millions.

Les pourcentages restants sont assurés par les locataires.

1.2.5 Risque de construction et de développement

a) Description des risques

Montea n'agrandit pas toujours son portefeuille immobilier par l'acquisition de bâtiments existants. Les investissements peuvent aussi porter sur des projets de développement. Ces projets comportent parfois des risques différents de l'achat classique d'immeubles existants. Il s'agit notamment du risque que les autorisations de construire ne soient pas accordées ou soient contestées, que le projet prenne du retard ou ne soit pas (entièrement) réalisé (notamment mais sans limitation, dans le cadre des normes techniques) (avec pour conséquence des loyers réduits, un report ou une perte de revenus locatifs escomptés), ou que le budget soit dépassé en raison de frais imprévus.

b) Maîtrise des risques

Parallèlement au suivi proactif de ces projets par l'équipe opérationnelle de Montea, des mesures complémentaires sont prises. Si une expertise déterminée est nécessaire mais indisponible dans l'entreprise, il est fait appel à des partenaires extérieurs pour mener à bien des parties du projet. Les risques par domaine d'expertise sont toujours répartis en concertation. Le principe est que les risques sont affectés à la partie la mieux à même de les maîtriser. À la phase d'exécution, on a souvent affaire à des risques techniques, qui, dans une situation idéale, sont maîtrisés à la phase de conception et de préparation du projet. La bonne attitude et le bon comportement des collaborateurs sont importants pour éviter les risques superflus. Dans notre politique du personnel, des sous-traitants et des fournisseurs, nous faisons très attention au risque comportemental de toutes les personnes qui sont impliquées dans nos projets et relèvent de notre responsabilité. Dans le cadre des projets, nous contractons les assurances habituelles contre les risques des phases de conception et d'exécution de la construction. En outre, les projets en cours sont discutés chaque semaine afin de vérifier le timing et le budget. Nous nous efforçons de maîtriser les risques le mieux possible grâce à des mesures de gestion efficaces.

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

1.2.6 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.

1.2.7 Risques liés aux permis et autres autorisations et exigences auxquelles l'immeuble et son utilisation doivent satisfaire

a) Description des risques

La valeur de l'immeuble dépend en partie de la présence de tous les permis et autorisations requis par la législation (urbanisme et autres). L'obtention des permis est souvent longue et peu transparente. Cela peut avoir un impact sur les revenus locatifs, la valeur des biens et la possibilité d'y exercer certaines activités opérationnelles. De plus, les exigences réglementaires que l'immeuble doit respecter (p.ex. sécurité incendie) peuvent présenter des différences locales. Leur interprétation et/ou application peut dépendre des autorités compétentes, ce qui soumet la conformité réglementaire à un facteur d'incertitude. L'absence des permis exigés ou le non-respect de conditions réglementaires en matière de permis et autres peuvent avoir pour effet que la Société est provisoirement ou définitivement incapable de donner l'immeuble en location en vue de l'exercice de certaines activités, en conséquence de quoi le bien ne pourra pas être loué ou seulement à des loyers inférieurs. Le cas échéant, l'immeuble de la Société peut faire l'objet de procédures de régularisation, qui peuvent aller de pair avec des travaux d'adaptation et entraîner des coûts supplémentaires, tout en limitant la possibilité de louer le bâtiment (et les revenus locatifs qui en résulteront). Une infraction à la législation de l'urbanisme peut par ailleurs, même après obtention d'un permis de régularisation ou mise en règle par démolition des constructions illégales, entraîner des sanctions pénales, aussi longtemps que l'infraction n'est pas prescrite.

b) Maîtrise des risques

En principe, et sauf exception, un projet n'est pas lancé en présence de risques, mais seulement lorsqu'il est préloqué, entièrement financé et couvert par les permis nécessaires.

1.2.8 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 (i) Brussels Airport Company (BAC) à Brucargo, (ii) de « Waterwegen en Zeekanaal », (iii) de « Gent Zeehaven » et (iv) NV De Scheepvaart. Ces parties peuvent mettre fin prématurément à ces droits de superficie pour des raisons d'intérêt général, en quels cas ces immeubles passeraient au tréfoncier.

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.

1.2.9 Risque d'expropriation

a) Description des risques

En vertu de la réglementation en vigueur, les immeubles de Montea peuvent être expropriés par les pouvoirs publics pour des raisons d'utilité publique, à un prix qui ne couvrira pas nécessairement la juste valeur du bien. Montea n'a pas connaissance d'éventuels projets de procédure d'expropriation.

b) Maîtrise des risques

Montea évalue constamment les plans d'affectation avec l'aide de conseillers spécialisés externes. Le cas échéant, la Société prend contact avec les pouvoirs publics pour élaborer des solutions constructives dans l'intérêt de toutes les parties.

1.2.10 Risques liés aux opérations de fusion, de scission et de reprise

a) Description des risques

Certains bâtiments du patrimoine immobilier de Montea ont été acquis dans le cadre de fusions, scissions ou achats d'actions. Le risque dans ces opérations consiste en des passifs cachés tels que des passifs éventuels à transférer à la Société. Bien que contractuellement couvert au maximum, la Société est également confrontée au risque d'insolvabilité de la contrepartie (qu'elle ne peut plus demander une indemnité ou qu'elle ne peut plus excuser un recours en cas de passifs cachés / passifs latents).

b) Maîtrise des risques

Montea réalise dans le cadre de chaque acquisition une enquête profonde de « due diligence » sur le plan immobilier, économique, fiscal, juridique, comptable et administratif, avec l'aide de conseillers extérieurs spécialisés. La solvabilité du vendeur et / ou ses proches sont analysés avant une reprise. De plus, les garanties sont requises au niveau de la société mère du vendeur.

1.2.11 Risques liés à (l'impossibilité de) la distribution d'un dividende

Les restrictions légales en matière de distribution de dividendes peuvent empêcher Montea de distribuer un dividende ou imposer une limite au dividende distribué.

a) Description des risques

La Société applique une stratégie en ce qui concerne la distribution de dividendes. Il est impossible de garantir que la Société sera toujours en mesure de distribuer des dividendes à l'avenir, par exemple, dans le cas où les variations négatives accumulées dans la valeur réelle des investissements immobiliers dépasseraient les réserves disponibles.

Il est possible que, même si le patrimoine immobilier de la Société rapporte les produits locatifs et le bénéfice d'exploitation attendus, il soit techniquement impossible à la Société de payer un dividende à ses actionnaires en vertu de l'article 617 du Code des sociétés et de la législation SIR. Selon l'article 617 du Code des sociétés, aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait à la suite d'une telle distribution inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

b) Maîtrise des risques

Montea surveillera que le bénéfice de la Société reste maintenu ou même monte et qu'une partie de ses bénéfices est régulièrement transférée aux réserves par une diminution du taux de distribution.

1.2.12 Variations négatives de la juste valeur des bâtiments, à savoir le risque de revalorisation négative du patrimoine immobilier

a) Description des risques

Une révision à la baisse de la valeur du patrimoine immobilier peut influencer négativement le résultat net et la VAN mais aussi l'endettement.

b) Maîtrise des risques

Le patrimoine immobilier est évalué chaque trimestre par un expert immobilier. L'opération fait rapidement apparaître les tendances et permet de prendre des mesures proactives. Cela dit, la politique d'investissement privilégie les nœuds logistiques stratégiques, moins sensibles à une revalorisation négative. Le risque est également limité par la bonne diversification du portefeuille.

1.2.13 Risques des actions judiciaires

a) Description des risques

Il s'agit du risque de voir Montea attaqué en justice en relation avec des transactions financières, des conventions immobilières ou des questions locatives. Une décision judiciaire défavorable à la Société peut exercer un impact substantiel sur les activités, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société. Par ailleurs, la Société court le risque de voir certains locataires requérir la résiliation de leur bail, exiger une baisse du loyer ou intenter une action à son encontre. Ces procédures peuvent être longues et coûteuses.

b) Maîtrise des risques

Montea respecte la législation et applique les recommandations du Corporate Governance Code 2009 belge, le code de référence (www.corporategovernancecommittee.be). En cas de procès, Montea peut faire appel à des conseils externes pour défendre ses intérêts.

1.2.14 Risques liés à la structure commanditaire de la Société

a) Description des risques

Montea revêt la forme d'une Société en commandite par actions. Cette forme de Société se caractérise par le fait qu'elle est dirigée par un gérant (statutaire), qui doit posséder la qualité d'associé commandité (gérant). Le gérant statutaire assure notamment la gestion journalière et l'exercice des activités opérationnelles de la Société. L'assemblée générale ne peut délibérer et décider valablement qu'en présence du gérant statutaire. Le gérant statutaire doit aussi donner son assentiment à chaque décision de l'assemblée générale, y compris la modification des statuts.

En raison de ce droit de veto statutaire, et vu que le gérant statutaire est à peu près inamovible, le pouvoir de décision de l'assemblée générale peut se trouver bloqué. Dans ce cas, l'assemblée ne sera pas en mesure de prendre les décisions nécessaires ou utiles. Le risque est que les droits de vote attachés aux actions soient partiellement ou entièrement vidés de leur contenu.

b) Maîtrise des risques

La structure de gouvernance du gérant statutaire de Montea est conforme aux recommandations du Corporate Governance Code 2009 belge. À la date de ce rapport annuel, le Conseil d'administration compte trois⁹ administrateurs indépendants qui participent à la surveillance de l'exercice du mandat de Montea Management.

⁹ Il y avait quatre administrateurs indépendants au 31 décembre 2017, mais le mandat de M. Delbaere a été résilié au 1er janvier 2018. En outre, il faut tenir compte du fait que le mandat d'André Bosmans expire le 15 mai 2018. Dans le cas d'un nouveau mandat d'administrateur, il ne pourra plus être nommé en qualité d'administrateur indépendant car il aura déjà un mandat d'administrateur pendant 12 ans à ce moment, conformément à l'article 526ter, 2° Code des sociétés.

1.2.15 Risques liés aux actionnaires de référence

a) Description des risques

Le gérant statutaire est contrôlé par la Famille De Pauw, qui était au 31 décembre 2017 le principal actionnaire de la Société avec une participation de 16,22 %. En vertu des statuts de Montea, le gérant statutaire est nommé pour un terme non résiliable prenant fin le 30 septembre 2026. Dans une société en commandite par actions, le mandat de gérant statutaire ne peut être révoqué que dans des cas exceptionnels. En sa qualité d'actionnaire de contrôle du gérant statutaire, la Famille De Pauw exerce une influence importante : elle décide qui sera administrateur du gérant statutaire, compte tenu des règles légales de gouvernance d'entreprise et de la charte de gouvernance de Montea.

Si le gérant statutaire n'était plus gérant statutaire de Montea ou en cas de changement dans le contrôle du gérant statutaire, Montea pourrait être tenue de rembourser anticipativement les Obligations émises (voir le point 1.3.3 de ce rapport financier annuel).

Au stade actuel, la Société n'a pas connaissance d'une quelconque convention entre actionnaires existants portant sur des actions. Il n'est cependant pas à exclure que des actionnaires s'entendent pour émettre une voix majoritaire à l'assemblée générale des actionnaires de la Société. Une telle majorité peut varier selon le nombre de voix présentes ou représentées à l'assemblée générale des actionnaires. À l'inverse, un ou plusieurs actionnaires peuvent jouir de voix suffisantes pour s'opposer à des décisions de l'assemblée qui nécessitent des majorités spéciales. Les votes émis par ces actionnaires peuvent ne pas être conformes aux intérêts de la Société ou d'autres actionnaires de la Société.

Le fait qu'un ou plusieurs actionnaires détiennent une participation importante dans le capital de la Société peut aussi avoir pour conséquence de décourager une offre d'achat d'actions par un tiers.

b) Maîtrise des risques

Les clauses d'inaliénabilité portent sur le blocage des transferts d'actions détenues par certains actionnaires. Cela représente la meilleure garantie d'un actionnariat stable. Par exemple, dans le cadre d'une « joint venture » ou d'un « private placement », les parties peuvent figer leurs relations mutuelles pendant un certain temps et garantir la durée de leur investissement sur un délai déterminé, si l'actionnaire de référence s'engage à conserver ses parts durablement.

Les clauses de préemption disposent qu'en cas de transfert envisagé d'actions, l'actionnaire doit d'abord, pendant un temps limité, proposer ses titres aux personnes désignées dans la clause de préemption, qu'il s'agisse d'autres actionnaires ou de tiers. Ces dispositions permettent de préserver le caractère fermé de la société, ou de stabiliser l'équilibre entre les actionnaires. Toutefois, l'application de ces clauses ne peut aboutir à ce que l'incessibilité des actions soit prolongée plus de six mois à compter de la date de l'invitation à exercer le droit de préemption.

1.3 Risques financiers

L'exposition aux risques 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 du Gérant statutaire.

1.3.1 Structure de la dette

a) Description des risques

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

De plus, les conditions des différentes émissions obligataires ((i) du 28 juin 2013 pour la somme totale de € 30 millions, (ii) du 28 mai 2014 pour la somme totale de € 30 millions, (iii) du 30 juin 2015 pour la somme totale 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.

Montea a conclu avec les institutions financières des conventions conformes au marché, stipulant notamment que l'endettement consolidé (au sens de l'AR du 13 juillet 2014 sur les sociétés immobilières réglementées ou AR SIR) ne peut dépasser 60 %. Au 31 décembre 2017, Montea disposait de € 285 millions en lignes de crédit, dont € 264,9 millions déjà utilisés.

b) Maîtrise des risques

En vertu de l'AR SIR, lorsque l'endettement consolidé dépasse 50 %, il faut établir un plan financier avec un calendrier d'exécution, décrivant les mesures qui seront prises pour empêcher l'endettement d'excéder le seuil de 65 %¹¹.

Au 31 décembre 2017, l'endettement s'élève à 51,9 %¹² (contre 51,6 % au 31 décembre 2016) au niveau consolidé et à 52,4 % au niveau non consolidé, raison pour laquelle Montea a établi un plan financier avec son 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 d'informations concernant le plan financier, nous renvoyons au point 5.4.3 de ce rapport financier annuel.

¹⁰ Article 23 de l'AR SIR.

¹¹ Article. 24 de l'AR SIR.

¹² L'endettement est calculé suivant l'AR relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Montea dispose d'une capacité d'endettement consolidée d'environ € 280 millions avant d'atteindre l'endettement maximum légal de 65 %. Cela correspond à une croissance possible du portefeuille immobilier de 28 % (croissance supplémentaire de la juste valeur du portefeuille de € 280 millions par rapport à sa juste valeur actuelle au 31 décembre 2017 de € 719 millions, y compris la juste valeur des développements de € 48 millions et la juste valeur des panneaux solaires de € 13 millions, entièrement financés par la dette).

Montea a conclu avec ses banques des conventions qui interdisent de dépasser 60 % d'endettement. De ce fait, la capacité d'endettement consolidée atteint € 150 millions (croissance supplémentaire de la juste valeur du portefeuille de € 150 millions par rapport à sa juste valeur actuelle au 31 décembre 2017 de € 719 millions, y compris la juste valeur des développements de € 48 millions et la juste valeur des panneaux solaires de € 13 millions, entièrement financés par la dette). Cela représente une croissance possible du portefeuille immobilier de 17% entièrement financée par la dette.

À l'inverse, si tous les autres paramètres restent constants, la structure actuelle du bilan permettrait d'absorber 21% soit respectivement 14% de réduction de valeur du portefeuille immobilier avant que l'endettement maximum de 65% ou 60% soit atteint.

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. Au 31 décembre 2017, Montea a contracté des engagements d'investissement pour la somme de € 60 millions.

- **Lignes de crédit**

Tenant compte du statut juridique d'une SIR, la visibilité sur les flux locatifs recueillis 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. 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%. Au 31 décembre 2017, Montea a obtenu de ces institutions financières qu'elles renoncent au droit d'exiger le remboursement des lignes de crédit existantes pour la période jusqu'au septembre 2018 si le plafond de 60% serait dépassé.

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 dispose au 31 décembre 2017 de € 285 millions en lignes de crédit, dont € 265 millions déjà utilisés.

- **Émissions d'obligations pour un total de € 110 millions**¹³

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 des 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 pour cent de la valeur nominale, avec les intérêts échus mais non encore payés jusqu'à la date (non comprise) du remboursement anticipé. 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.

En application de l'article 5.6.3 des Terms and Conditions, un changement dans le contrôle de Montea est réputé intervenir notamment dans les cas suivants :

- i. une personne offre à tous les Actionnaires (ou presque tous les) Actionnaires (ou tous (ou presque tous les) Actionnaires autres que l'offrant et/ou les parties agissant en concertation mutuelle (au sens de l'article 3, par. 1, 5° de la Loi du 1er avril 2007 sur les offres publiques d'achat) avec l'offrant), d'acquérir toutes ou la majorité des Actions émises de la Société et (lorsque, après expiration de la période d'offre, les résultats de l'offre sont publiés et que l'offre est devenue inconditionnelle à tous égards) lorsque l'offrant, en conséquence de l'offre, après sa réalisation, acquiert des Actions ou le droit d'acquérir des Actions (à savoir un droit inconditionnel non soumis à une quelconque faculté discrétionnaire de l'offrant d'exercer ou non son droit), après publication des résultats de l'offre par l'offrant, de telle sorte qu'il dispose du droit d'émettre plus de 50 pour cent des voix qui peuvent normalement être exprimées à l'Assemblée générale de la Société ; ou
- ii. une personne ou un groupe de personnes agissant de concert, au sens de l'article 513 du Code des sociétés, acquiert le contrôle du Gérant de la Société (ou, le cas échéant, d'un des gérants statutaires) ; ou
- iii. Montea Management cesse d'être le gérant statutaire de la Société, sauf si, dans ce dernier cas, (a) la Société, dans le délai d'un mois suivant la nomination d'un nouveau gérant statutaire, convoque une assemblée générale des détenteurs d'obligations conformément à la disposition 5.13 des Terms and Conditions, et si, (b) à cette assemblée générale des détenteurs d'obligations, la décision est prise de renoncer au droit des détenteurs d'obligations au remboursement anticipé conformément à la disposition 5.6.3 des Terms and Conditions, moyennant les quorums de présence et de majorité de l'article 574 du Code des sociétés, étant entendu que la Société, ses filiales, un membre de la famille Pierre De Pauw (à savoir Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw et leurs descendants respectifs) et tout autre Actionnaire de référence (à savoir un actionnaire tenu de notifier une participation en vertu de la législation sur la transparence) n'auront en aucun cas le droit de voter à cette assemblée s'ils détiennent des Obligations 2013 ou des Obligations 2014. Pour les besoins de ce paragraphe, (iii) un changement de contrôle ne sera réputé avoir lieu qu'après que l'assemblée générale des détenteurs d'obligations aura décidé de ne pas renoncer à leur droit au remboursement anticipé ou si l'assemblée générale des détenteurs d'obligations n'est pas convoquée dans le mois qui suit la nomination du nouveau gérant statutaire. De plus, pour les besoins de ce paragraphe, (iii) aucun changement de contrôle ne sera réputé avoir eu lieu (a) si Montea Management est remplacé au poste de gérant statutaire de la Société par une personne morale contrôlée par un ou plusieurs membres de la famille Pierre De Pauw, ou (b) si Montea Management cesse d'être le gérant statutaire de la Société en conséquence de l'adoption par la Société en commandite par actions d'une autre forme juridique ;

¹³ 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.

étant entendu, cependant, que le terme « personne » utilisé dans cette définition du changement de contrôle ne couvre pas : une personne apparentée à un membre de la famille Pierre De Pauw (à savoir Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw et leurs descendants respectifs) ou qui appartient pour au moins 50 % à ou qui est contrôlée par (ou liée à) un ou plusieurs membres ou un ou plusieurs descendants de la famille Pierre De Pauw.

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 2016 gérant statutaire de Montea pour une nouvelle période de dix ans. Si Montea Management SA n'était pas reconduite à temps, cela pourrait aussi être considéré comme un changement dans le contrôle suivant l'article 5.6.3 des Terms and Conditions.

b) Maîtrise des risques

Au 31 décembre 2017, Montea disposait d'un total de € 285 millions en lignes de crédit, dont € 265 millions déjà consommés. Au cours de l'année 2017, € 10 millions de ces lignes de crédit viendront à échéance et doivent être remboursés ou refinancés. Pour en savoir plus sur la structure de financement de Montea, nous renvoyons au point 5.3.5 de ce rapport financier 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 € 376,1 millions) se compose à 70% de lignes de crédit utilisées, des emprunts obligataires représentant 29% et les autres dettes financières de 1% ;
- la diversification des lignes de crédit auprès de six institutions financières (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC, Banque Degroof Petercam et Banca Monte Paschi et Nagelmackers) ; cette diversification garantit des conditions financières attrayantes ;

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 de court et long terme sur les marchés financiers (internationaux) peuvent fluctuer fortement.

Si l'on excepte les contrats financiers relatifs aux autres dettes financières¹⁴ et les emprunts obligataires¹⁵, 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. En cas d'augmentation des taux, le financement par des capitaux étrangers coûtera plus cher à la Société.

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 aisément : une éventuelle hausse des taux d'intérêt nominaux sans augmentation correspondante de l'inflation aurait pour effet de faire grimper les taux d'intérêt réels. Dans une telle situation, l'augmentation des taux d'intérêt réels ne serait pas compensée par l'indexation des revenus locatifs. De plus, on observe toujours un retard entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

Le risque de hausse des intérêts est couvert par des IRS (Interest Rate Swap). L'intégralité des financements bancaires de Montea sont conclus à des taux variables, de même qu'un emprunt obligataire d'une valeur de € 25 millions. Dans la politique de Montea, au moins 50 % des financements bancaires consommés et l'emprunt obligataire à taux variable sont couverts par des instruments du type IRS (qui remplacent le taux variable par un taux fixe).

Au 31 décembre 2017, la dette totale se monte à € 415,4 millions. En conséquence, 69,8% de la dette totale, soit € 289,9 millions, est exposée aux taux d'intérêt variables. 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 87,4 % au 31 décembre 2017. Si le pourcentage de couverture de Montea devait dépasser 100 %, Montea le ferait baisser par la réalisation des projets build-to-suit ou une révision des contrats de couverture.

Au cours de 2017 Montea a terminé quatre contrats de couverture du type IRS (Interest Rate Swaps) avec un montant notionnel de € 60 millions pour souscrire dès lors une nouvelle couverture à des conditions de marché. Ce règlement aura un impact positif sur la durée moyenne des couvertures ainsi que sur le coût de financement moyen pour les prochaines années de € 1,2 million par an.

¹⁴ Montea supporte une dette en vertu d'une convention financière de € 1,2 millions (<1 % de la dette financière totale). Ce contrat financier (qui concerne l'acquisition des actions de Orka Aalst NV, avec des panneaux solaires en propriété, situé à Alost, sur le site loué à Barry Callebaut) arrive à l'échéance au cours du premier trimestre de 2028. Cette convention de leasing fut conclue avec une annuité fixe par trimestre (y compris les charges d'intérêt).

¹⁵ Montea a émis en 2015 deux 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.

1.3.4 Risques liés à l'utilisation des produits financiers dérivés

a) Description des risques

Toute variation de la courbe d'intérêt influence la juste valeur des instruments de couverture, et par là celle de la NAV publiée en IFRS. Si, par exemple, le taux Euribor baisse, cela influencera négativement la valeur des instruments de couverture sur le marché. Il n'est par ailleurs pas certain qu'à l'avenir, la Société trouvera les instruments de couverture qu'elle souhaite souscrire, ni que les conditions de ces instruments seront acceptables. Il existe aussi un risque de contrepartie dans le chef des partenaires auprès de qui les produits financiers dérivés ont été souscrit.

b) Maîtrise des risques

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. L'inverse est vrai aussi. Ces variations négatives ou positives peuvent influencer le résultat net, mais sont sans effet sur le résultat EPRA¹⁶, car elles concernent un poste non réalisé et hors trésorerie (pourvu que les produits soient conservés jusqu'à l'échéance et non liquidés anticipativement). Cette année, on a enregistré des variations positives sur la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt.

Le commentaire 40.3 récapitule la juste valeur des instruments de couverture.

Compte tenu des dettes financières à taux variable, des instruments de couverture, des emprunts obligataires à taux fixe et du taux fixe sur le contrat financier, coût financier moyen s'élevait pour 2017 à 3,0% (y compris les marges bancaires)¹⁷.

Sur la base de la dette au 31 décembre 2017 et des taux d'intérêt à court terme en vigueur à cette date, une hausse des taux d'intérêt à court terme de 100 points de base aurait un impact limité de € 0,4 million sur la charge financière totale.

Tous les produits financiers dérivés sont détenus à des fins de couverture seulement, à l'exclusion de toute intention spéculative. De plus, Montea ne collabore qu'avec des institutions financières réputées.

1.3.5 Risque de crédit

a) Description des risques

La Société court le risque général de voir un client ou une contrepartie rester en défaut de ses obligations contractuelles (essentiellement des obligations de paiement), en raison de quoi la Société peut être privée de certains revenus.

Conformément aux pratiques du marché, les conventions de crédit souscrites par la Société peuvent comporter des clauses de perturbation du marché et des clauses de changement important des circonstances (clauses MAC ou « material adverse changes ») qui, dans certaines situations extrêmes, peuvent entraîner des frais supplémentaires pour la Société, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit.

¹⁶ Voir section 8.10.

¹⁷ Pour plus de détails sur la politique de financement de Montea, nous renvoyons au point 5.3.5. Voir la section 8.11 pour le calcul du coût moyen du financement.

b) Maîtrise des risques

Le management applique une politique de crédit ; l'exposition au risque de crédit est gérée en permanence. Chaque nouveau locataire fait l'objet d'une analyse de solvabilité individuelle avant de se voir offrir un contrat par la Société. Des garanties locatives (garantie bancaire et/ou garantie mère) de 3 ou 6 mois sont systématiquement prévues.

1.3.6 Risques liés aux contreparties bancaires

a) Description des risques

La conclusion de contrats de financement ou l'utilisation d'instruments de couverture auprès d'une institution financière fait naître un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. L'insolvabilité d'une contrepartie bancaire entraînerait la résiliation des lignes de crédit existantes, et par là une contraction des moyens financiers de la Société.

b) Maîtrise des risques

Afin de limiter ce risque de contrepartie, Montea fait appel à plusieurs banques pour diversifier les contreparties des financements et des instruments de couverture. Montea fait preuve d'une vigilance particulière à l'égard du rapport qualité-prix des services fournis. Dans le contexte de volatilité actuel, Montea ne peut exclure le risque de défaut d'une ou plusieurs de ses contreparties. Conformément aux pratiques du marché, les conventions de crédit comportent des clauses de perturbation du marché et des clauses de changement important des circonstances (clauses MAC ou « material adverse changes ») qui, dans certaines situations extrêmes, peuvent entraîner des frais supplémentaires pour la Société, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit.

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 30% en principe¹⁸. Ce système fiscal favorable comprend également des obligations et des restrictions auxquelles Montea doit adhérer. Montea ne peut pas investir plus de 20% de ses actifs consolidés dans d'autres biens immobiliers tels que définis à l'article 2, 5° vi à x de la Loi SIR. Au 31 décembre 2017, cette limite n'est pas dépassée par Montea.

En cas de perte du statut de SIR, Montea perdrait l'avantage de ce régime fiscal favorable. Ceci est possible par cause d'une omission grave et persistante de la part de Montea concernant le respect des dispositions de la loi SIR ou de la SIR RREC.

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.

¹⁸ L'augmentation du précompte mobilier à 30% 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. 94 de la Loi du 25 décembre 2016 (M.B. 29/12/2016). La modification s'applique aux revenus attribués ou mis en paiement à partir du 1/1/2017. Auparavant, le précompte mobilier sur les dividendes était de 27%.

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.

En vertu de l'article 208 C, ce régime fiscal s'applique si les conditions suivantes sont remplies :

- La Société est cotée sur un marché réglementé français ou étranger (à certaines conditions) ;
- Le capital de la Société s'élève à € 15 millions minimum ;
- La Société ne peut pas être directement ou indirectement entre les mains d'un ou plusieurs actionnaires (autres que les sociétés cotées qui bénéficient du statut de SIIC), agissant seuls ou de concert, pour plus de 60 % du capital ou des droits de vote de la Société ;

L'objet statutaire de la Société doit consister principalement dans l'acquisition ou l'érection de bâtiments en vue de les louer ou dans la participation directe ou indirecte dans des entreprises à l'objet statutaire similaire.

Le principal avantage de ce régime réside dans l'exonération de l'impôt des sociétés pour les revenus suivants :

- Revenus obtenus par la location de bâtiments ou la sous-location de biens immobiliers financés par un bail financier ou dont la possession a été transférée temporairement à la SIIC par l'État, un de ses organismes publics ou une autorité locale, à condition qu'au moins 95 % de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice suivant l'exercice au cours duquel ils ont été réalisés ;
- Plus-value sur la vente de bâtiments et de certains droits réels, de droits liés à un leasing financier immobilier (obtenu ou conclu depuis le 1er janvier 2005), de participations dans des entreprises qui ont opté pour le statut de SIIC et de participations dans des sociétés qui sont entre les mains de la SIIC ou d'une de ses filiales, à une entreprise non liée, à condition qu'au moins 60 % de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation ;
- Dividendes reçus de filiales qui ont opté pour le statut de SIIC, à condition que ces dividendes soient entièrement distribués pendant l'exercice qui suit l'exercice au cours duquel ils ont été perçus ;
- Gains découlant d'associations constituées par la SIIC ou ses filiales relevant du régime SIIC, aux mêmes conditions que ci-dessus ;

En vertu de l'article 235 ter ZCA du Code Général des Impôts français, les SIIC sont exonérées des cotisations complémentaires à l'impôt des sociétés (égales à 3 % des bénéfices distribués) à cause des distributions obligatoires. Les distributions obligatoires de dividendes (100 %), revenus locatifs (95 %) et plus-values sur cessions (60 %) sont exonérés dans les limites de ces tarifs, qui que soit le bénéficiaire.

La cotisation de 3 % est due par la SIIC sur les distributions de bénéfices issus de revenus imposables (de ses activités complémentaires sujettes à l'impôt des sociétés) ou sur les distributions de bénéfices issus de revenus exonérés au-delà des barèmes imposés par la loi (sauf les distributions opérées par une SIIC en faveur d'une autre SIIC qui détient au moins 95 % de ses actions).

Le montant total de la distribution obligatoire (déterminé comme décrit ci-dessus) est limité au résultat exonéré d'impôt de la SIIC. Ce montant est plafonné au bénéfice distribuable. Cela signifie que si le montant de la distribution obligatoire dépasse le bénéfice distribuable, l'excédent est reporté aux exercices suivants.

Le régime de la SIIC est également applicable, s'il est retenu, aux filiales de la SIIC, si les conditions suivantes sont remplies :

- La filiale est directement ou indirectement entre les mains d'une ou plusieurs SIIC pour 95 % au moins ;
- La filiale est soumise à l'impôt des sociétés français ;
- L'objet statutaire de la filiale réside principalement dans l'acquisition ou l'érection de bâtiments dans le but de les louer ou de participer directement ou indirectement à des entreprises avec un objet statutaire similaire.

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. Montea a structuré ses investissements immobiliers néerlandais en SA néerlandaises. Ces entités forment avec Montea Nederland NV, une unité fiscale pour l'impôt des sociétés. Une FBI est soumise à l'impôt néerlandais sur le revenu des sociétés à un taux de 0%. La FBI est tenue de distribuer annuellement à ses actionnaires tout son résultat fiscal (consolidé dans le cas d'une unité fiscale), à l'exception des plus-values/accroissements de patrimoine. Outre cette obligation de distribution, la FBI est soumise à d'autres impératifs, notamment des exigences au niveau de son actionnaire, en l'occurrence la Société, et des restrictions du financement par la dette.

Au 31 décembre 2017, la filiale néerlandaise de la Société, Montea Nederland NV, n'a pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas lui accordant le statut de FBI. En 2016, l'administration fiscale néerlandaise, faisant référence à une jurisprudence du Hoge Raad néerlandais, a revu sa position en ce qui concerne le critère d'actionnariat. En tant qu'actionnaire de sa filiale FBI Montea Nederland NV, la Société devrait établir qu'elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Dans ce cas seulement, estime le fisc néerlandais, la Société pourrait être considérée comme actionnaire qualifié dans le régime FBI. Dans ce cadre, l'administration fiscale des Pays-Bas et la Société se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions. La Société estime qu'en sa qualité de SIR, elle opère dans un régime objectivement comparable à celui de la FBI et qu'elle en remplit les critères. La Société estime en conséquence qu'il est vraisemblable qu'elle pourra conclure des accords raisonnables avec l'administration fiscale néerlandaise avec octroi du statut de FBI à Montea Nederland NV. Par ailleurs, le ministre des finances des Pays-Bas et son administration fiscale ont déjà exprimé par le passé leur volonté d'agir conformément aux principes généraux de la bonne gouvernance en ce qui concerne un « level playing field » (égalité de traitement de tous les acteurs). Montea espère donc ne pas être traitée par les autorités fiscales néerlandaises moins favorablement que d'autres SIR belges comparables ayant déjà conclu des accords quant au statut FBI.

Le gouvernement néerlandais, dans son accord gouvernemental d'octobre 2017, a manifesté son intention d'abolir la FBI immobilière à partir de 2020, dans le cadre de la suppression générale de l'impôt sur les dividendes. Montea suit la situation de près avec ses conseillers fiscaux et les fédérations sectorielles. D'éventuels nouveaux développements seront communiqués si et quand la société le juge pertinent.

Le risque que Montea Nederland NV n'obtienne pas le statut de FBI signifie qu'il est possible que Montea Nederland NV reste soumise au taux standard de l'impôt néerlandais sur les sociétés, soit 25% (20% sur la première tranche de € 200.000 de bénéfice fiscal). Dans un tel cas, la Société estime l'impact financier (pro forma) à un maximum de € 0,12 par action pour l'exercice 2017 (environ 5% du résultat EPRA prévu pour l'exercice 2017), compte non tenu d'éventuelles autres structururations fiscalement plus favorables des filiales néerlandaises.

Si l'administration fiscale néerlandaise devait refuser le statut de FBI, la Société estime l'impact financier (pro forma) à un maximum de € 0,19 par action pour les exercices 2015 et 2016 (environ 7% du résultat EPRA prévu pour l'exercice 2017).

Bien que Montea n'ait pas encore reçu de l'administration fiscale néerlandaise la confirmation du statut de FBI au 31 décembre 2017, elle tient sa comptabilité comme si elle détenait déjà le statut de FBI. Dans sa déclaration à l'impôt des sociétés 2015, Montea Nederland NV a adopté la position selon laquelle elle remplit les critères du statut FBI, ce qui entraîne un impôt des sociétés nul. Le contrôleur néerlandais a cependant imposé une taxation provisoire conforme au tarif normal de l'impôt des sociétés. Vu le taux d'intérêt fiscal en vigueur (8%), Montea a choisi de payer cet impôt provisoire (un total de € 0,09 par action Montea). Parallèlement, Montea a inscrit dans ses comptes une créance pour la même somme. Si le statut de FBI est octroyé, le montant sera entièrement remboursé. En revanche, si le statut de FBI est refusé, l'impôt aura été payé à juste titre, et il faudra amortir la créance, ce qui peut avoir un impact négatif significatif sur la rentabilité de la Société.

Montea Nederland NV a déjà déposé la déclaration à l'impôt des sociétés pour l'exercice 2016. Montea a aussi tenu sa comptabilité 2016 et 2017 comme si elle opérait sous le régime de la FBI. En d'autres termes, pour les exercices en question, aucune provision n'a été constituée pour un impôt des sociétés aux Pays-Bas. Si l'inspecteur du fisc néerlandais devait juger que Montea Pays-Bas doit acquitter le tarif ordinaire de l'impôt des sociétés, cela représenterait (comme déjà expliqué plus haut pour tout l'exercice 2017 et pour les exercices 2015 et 2016 complets) une latence fiscale supplémentaire de € 0,1 par action et € 0,09 par action pour 2016 et 2017 respectivement, avec un impact négatif significatif sur la rentabilité de la Société.

1.4.4 Changements potentiels du cadre légal et fiscal dans lequel Montea opère

a) Description des risques

Montea est consciente que les réglementations peuvent évoluer et de nouvelles obligations voir le jour. 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.

b) Maîtrise des risques

Montea suit strictement les changements potentiels du cadre juridique et fiscal concerné.

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 Risques liés à l'environnement

a) Description des risques

La Société est exposée à des risques environnementaux, en conséquence de quoi une éventuelle responsabilité à l'égard de biens immeubles existants ou à acquérir ne peut être entièrement exclue. Ces risques environnementaux concernent notamment la pollution historique des sols, la présence (antérieure) d'installations à risques et/ou l'exercice d'activités à risques, les risques liés à la présence éventuelle de matières contenant de l'amiante, les risques liés à la présence de produits interdits par la loi comme les transformateurs contenant des pcb ou les groupes réfrigérants contenant des cfc, les citernes à mazout, etc. Dans la mesure où de tels risques environnementaux existent, cela peut avoir des conséquences financières importantes pour la Société (obligations d'enquête complémentaires comme une étude d'orientation et/ou descriptive du sol, des travaux d'assainissement des sols, l'élimination de l'amiante, les travaux sur ou le remplacement d'installations, etc.). Cela peut aussi avoir un impact sur la possibilité soit impossibilité de mettre un bien en location. Ces conséquences peuvent aussi se manifester dans l'avenir, suite à des modifications purement formelles, comme un changement dans les parcelles cadastrales.

En cas de cession d'immeubles, les procédures peuvent être complexes et longues, entraînant des frais d'enquête et/ou autres.

Malgré les études réalisées, la Société est exposée à des risques environnementaux en tant que propriétaire et loueur, en conséquence de quoi une éventuelle responsabilité à l'égard de biens immeubles existants ou à acquérir ne peut être entièrement exclue.

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.

2. Déclaration

Le gérant de Montea, Montea Management SA, dont le siège social se trouve à 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, déclare qu'à sa connaissance :

- les comptes annuels, établis conformément aux normes en vigueur en la matière, reflètent fidèlement le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises Montea du périmètre de consolidation ;
- le rapport annuel dresse un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise, ainsi que de la position de Montea et des entreprises consolidées, avec une description des risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation financière et commerciale du groupe après le 31 décembre 2017, pour lequel des informations financières auditées ont été publiées.

3. Indicateurs alternatifs de performance (APM)

Un APM est un indicateur financier qui reflète les performances, la position financière ou les flux de trésorerie, différent des indicateurs financiers définis dans les règles comptables généralement applicables.

Conformément aux instructions formulées à partir du 3 juillet 2016 par l'autorité européenne des marchés financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority), les indicateurs alternatifs de performance (APM – Alternative Performance Measures) utilisés par Montea seront identifiés par un astérisque (*) à leur première mention dans ce rapport financier annuel, puis définis dans une note de bas de page. Le lecteur saura ainsi qu'il s'agit de la définition d'un APM. Les indicateurs de performance définis dans les règles IFRS ou dans la législation et les indicateurs qui ne sont pas basés sur les rubriques du bilan ou du compte de résultat ne sont pas considérés comme des APM.

L'objectif et le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea sont expliqués aux chapitres 8.10 et 8.11 de ce rapport financier annuel.

Les principales modifications sont les suivantes :

- Le résultat EPRA¹⁹ correspond à la précédente appellation de « Résultat net courant ». Suite à l'entrée en vigueur de la même directive ESMA sur les indicateurs alternatifs de performance de la European Securities and Market Authority (ESMA), l'appellation « Résultat net courant » a été modifiée en « Résultat net des activités de base », soit le résultat EPRA. Le terme « courant » n'est plus conforme à ces dispositions. L'intitulé est donc devenu résultat EPRA, au sens des « Best Practice Recommendations » de l'EPRA (European Public Real Estate Association).
- Le résultat EPRA par action²⁰ est le résultat EPRA basé sur le nombre moyen pondéré d'actions, ce qui ne correspond pas à l'ancienne rubrique « Résultat net courant par action », car Montea prenait toujours comme base le nombre d'actions donnant droit au dividende.

¹⁹ Voir la section 8.10.

²⁰ Voir la section 8.10.

4. Chiffres clés

		31/12/2017	31/12/2016
		12 mois	RESTATED (0) 12 mois
Portefeuille immobilier			
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)			
Nombre de sites		54	47
Surface du portefeuille immobilier			
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	968.948	715.310
Bureaux	M ²	0	67.668
Surface totale	M²	968.948	782.978
Potentiel de développement	M ²	168.652	230.344
Valeur du patrimoine immobilier			
Juste valeur (2)	K€	657.518	532.063
Valeur d'investissement (3)	K€	687.567	558.167
Taux d'occupation	%	96,3%	98,1%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques			
Juste valeur	K€	12.771	9.978
Portefeuille immobilier - Projets en développement			
Juste valeur (2)	K€	48.439	10.281
Résultats consolidés			
Résultats			
Résultat net locatif	K€	40.793	40.518
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€	38.830	36.304
Marge d'exploitation (5)*	%	95,2%	89,60%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*)	K€	-11.107	-11.780
Résultat EPRA (7)*	K€	26.785	24.018
Moyenne pondérée nombre d'actions		10.392.676	9.722.190
Résultat EPRA par action (8)*	€	2,58	2,47
Résultat sur le portefeuille (9)	K€	3.972	8.801
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€	5.791	-616
Résultat net (IFRS)	K€	36.548	32.204
Résultat net / action	€	3,52	3,31
Bilan consolidé			
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€	332.911	251.846
EPRA VAN (12)*	K€	344.521	276.650
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€	388.148	307.164
Total du bilan	K€	748.426	594.759
Ratio d'endettement (13)	%	51,9%	51,6%
IFRS VAN par action	€	28,67	25,31
EPRA VAN par action (14)*	€	29,67	27,80
EPRA NVAN par action (15)*	€	29,14	25,97
Cours de bourse (16)	€	42,95	46,37
Prime	%	49,8%	83,2%

- (0) Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation mise en place en Q2 2017. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable. Voir section 8.6.2.7.
- (1) Y compris immeubles détenus en vue de la vente.
- (2) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS, sauf pour les immeubles à usage propre.
- (3) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
- (4) 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.
- (5) *La marge d'exploitation est obtenue en divisant le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat locatif net. Voir la section 8.11.
- (6) *Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers): le résultat financier conforme à l'arrêté royal relatif aux sociétés immobilières réglementées, excluant la variation de la juste valeur des instruments financiers et affiche le coût réel du financement de l'entreprise.
- (7) *Résultat EPRA : le résultat sous-jacent des activités de base. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont supportés par le bénéficiaire. Ce résultat se calcule comme le résultat net (IFRS) hors résultat sur le portefeuille et hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi www.epra.com et section 8.10.
- (8) *Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com et section 8.10.
- (9) *Résultat sur le portefeuille : 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. Voir section 8.11.
- (10) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IAS 39.
- (11) VAN IFRS : Valeur d'Actifs Net ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La VAN IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit au dividende à la date du bilan.
- (12) VAN EPRA : La VAN EPRA est la VAN adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi www.epra.com et section 8.10.
- (13) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- (14) VAN EPRA par action : la NAV EPRA par action est la NAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et section 8.10.
- (15) NNVAN EPRA : la VAN EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNVAN EPRA par action est la NNVAN EPRA sur base du nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com et section 8.10.
- (16) Cours boursier à la fin de la période.

5. Rapport de gestion²¹

5.1 Stratégie de Montea “Space for Growth”²²

- 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% d’immeubles semi-industriels. À ce jour, Montea a réduit systématiquement le nombre de 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, des entreprises de construction, des parties industrielles et propriétaires fonciers). Le projet ‘build to suit’ avec Coca-Cola à Heppignies, avec Metro 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.

²¹ Section 5 “Rapport de gestion” représente le rapport annuel au sens des articles 96 et 119 du Code des Sociétés.

²² Section 5 “Rapport de gestion” représente le rapport annuel au sens des articles 96 et 119 du Code des Sociétés.

5.2 Vastgoedverslag²³

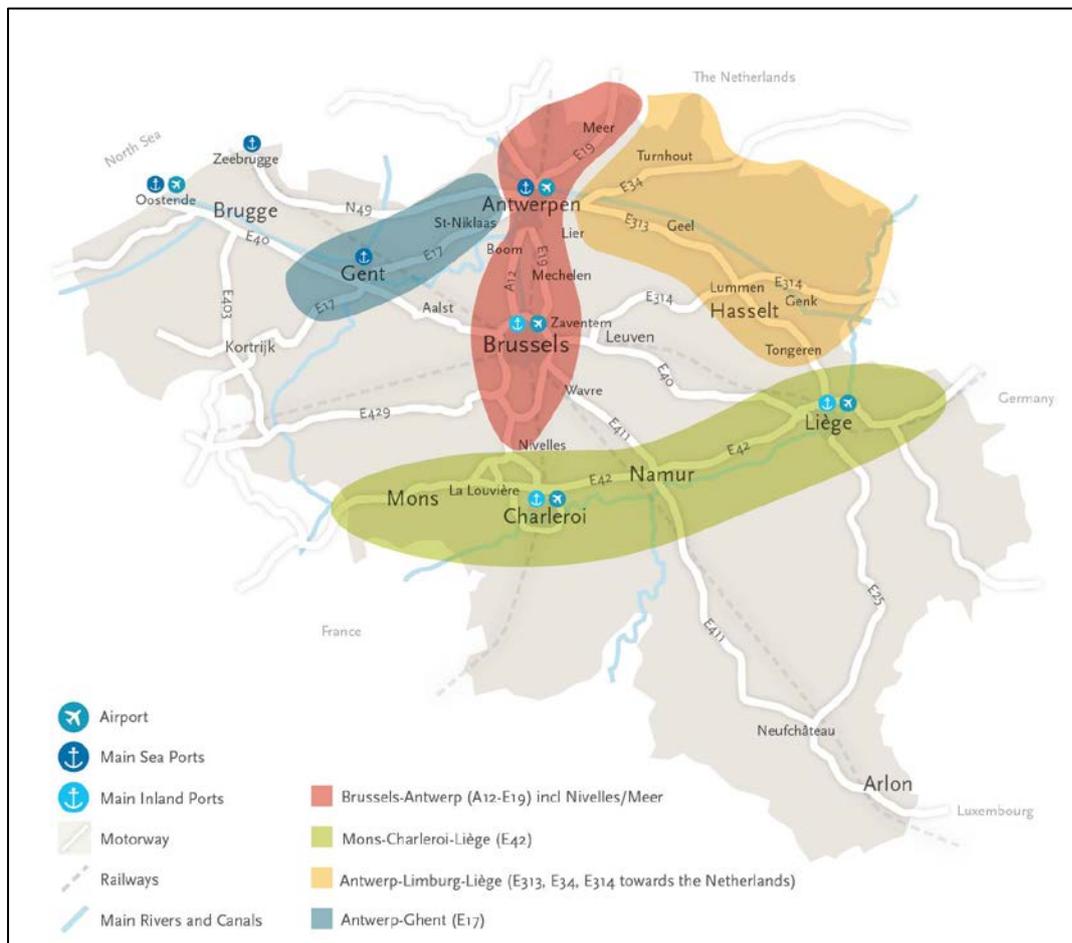
Nous joignons le résultat des recherches pour chaque pays et sous-marché où les biens immobiliers à évaluer sont situés, c'est-à-dire les marchés industriels belge, néerlandais et français.

5.2.1 Belgique

Marché belge de l'immobilier logistique

La Belgique bénéficie d'une situation centrale entre les principales économies européennes (Allemagne, France et Royaume-Uni).

Les zones logistiques belges s'étendent sur quatre grands axes logistiques. Le premier est l'axe Bruxelles-Anvers le long des autoroutes A12 et E19, y compris Nivelles au sud de Bruxelles et Meer au nord d'Anvers. Le deuxième axe logistique part d'Anvers Est vers les Pays-Bas et Liège ; il inclut les zones logistiques le long des autoroutes E313, E34 et E314. L'autoroute E17 représente un troisième axe, entre Anvers et Gand. Il existe enfin un axe logistique en Wallonie, le long de l'E42, reliant les villes de Mons, Charleroi et Liège.

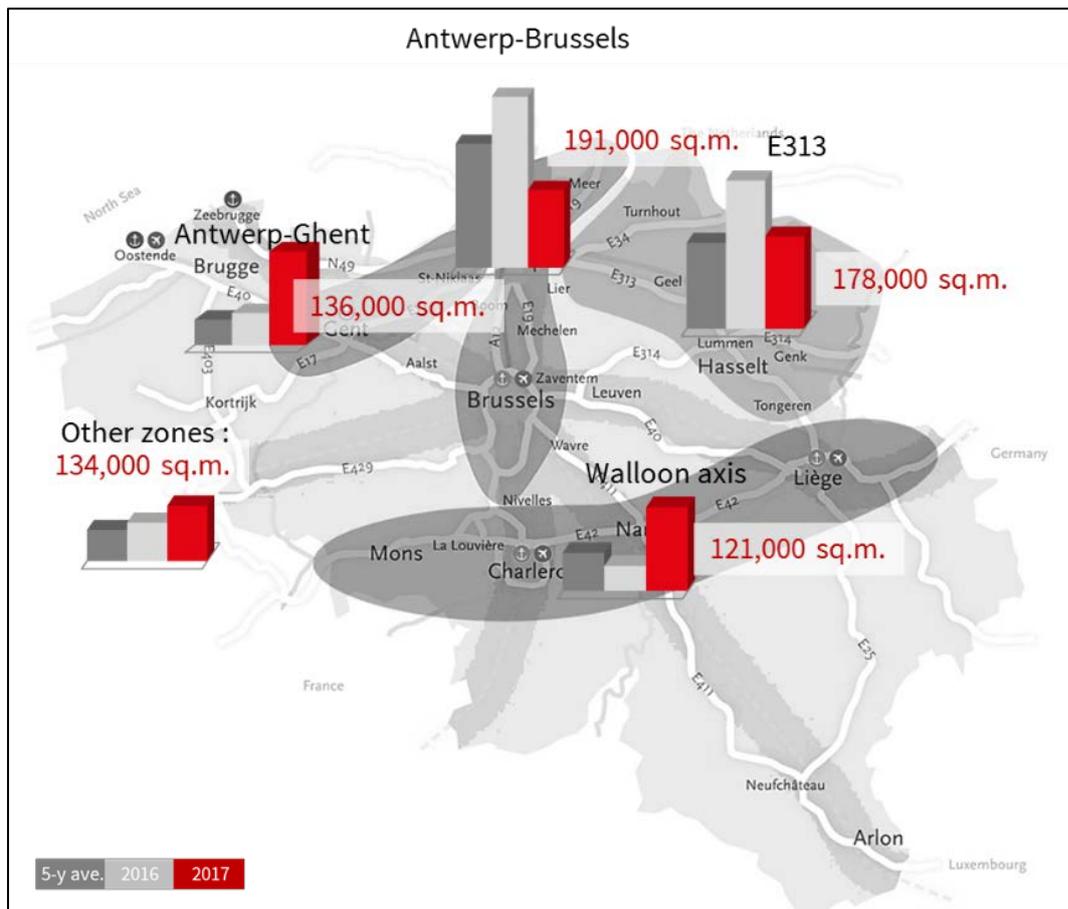


²³ Source: Jones Lange Lasalle, rapport établi au Février 2018. Ce rapport a été établi à la demande de Montea et les experts immobiliers ont marqué leur accord pour incorporer le rapport intégral dans ce rapport annuel.

Take-up

En Belgique, un total de 760.500 m² d'espaces logistiques a été loué ou vendu en 2017. Le volume total des transactions sur le marché de la location a reculé de 31% par rapport à 2016, qui était une année record, mais reste 13% au-dessus de la moyenne annuelle à 5 ans (2012-2016), à savoir 675.000 m² de transactions par an. Le take-up est uniformément réparti sur l'année : on enregistre 51% du volume au premier semestre et 49% au deuxième. Les plus grosses transactions de 2017 sont des projets clé sur porte, parmi lesquels 100.000 m² sur la rive gauche d'Anvers pour Katoen Natie, 83.000 m² pour Van Marcke à Courtrai et 44.000 m² pour Jost Logistics au Trilogiport de Liège. JLL a mené à bien cette dernière transaction, qui portait sur une grande parcelle de terrain à développer.

Le volume de take-up est alimenté par le secteur du retail et les opérations liées à l'e-commerce, qui représentent 48% du take-up en 2017, ou encore 367.000 m². Le marché est tiré par les acheteurs : 58% du volume sont des achats pour occupation propre, à comparer aux 37% de la moyenne à 5 ans. Avec 42% du volume, le marché de la location fait preuve de faiblesse. L'inoccupation immédiate reste en dessous de la barre des 4% sur tous les axes, mais la future disponibilité pourrait augmenter légèrement : d'anciens bâtiments logistiques sont parfois délaissés par des entreprises qui centralisent leurs activités dans des projets clé sur porte modernes. Les prévisions de croissance économique sont encore modestes mais favorables, et des solutions voient le jour pour lutter contre les problèmes de mobilité. Pour ces raisons, les perspectives du marché restent positives.



Take-up 2017 par axe logistique

On dénombre en 2017 57 transactions logistiques, 12% de plus que la moyenne à 5 ans de 51, mais 14% de moins qu'en 2016, une année exceptionnelle. Les transactions les plus nombreuses sont le fait des catégories entre 5.000 et 20.000 m², soit 37 transactions contre 30 en 2016. Dans la catégorie supérieure (plus de 20.000 m²), un total de 8 transactions ont été réalisées en 2017, 3 de moins que la moyenne à 5 ans et moitié moins qu'en 2016.

En 2017, la taille de la transaction moyenne en Belgique se situe à 13.300 m². Cette taille moyenne varie d'un axe à l'autre, allant de 8.700 m² sur l'axe Bruxelles-Anvers, à 14.800 m² sur l'axe E313 et 22.700 m² sur l'axe Anvers-Gand.

C'est l'axe Bruxelles-Anvers qui a attiré le plus gros volume de transactions logistiques en 2017. Il représente 25% du take-up annuel. La principale transaction est la prélocation par Fiege Logistics d'une extension de 23.700 m² au Puurs Logistics Centre appartenant à Goodman. Le volume de cet axe, cependant, se situe à 37% en dessous de sa moyenne à 5 ans de 305.000 m². Le marché logistique de 2017 se caractérise par un déplacement vers l'est : 23% du take-up est enregistré sur l'axe E313 Anvers-Limbourg, souvent sur des sites multimodaux, une réponse potentielle aux problèmes de mobilité. Deux transactions de 30.000 m² ont été finalisées sur cet axe, une prélocation à Estée Lauder par WDP and Thys Bouwprojecten, et la construction pour occupation propre par H. Essers Group d'une première phase sur l'ancien site de Ford Genk. C'est l'axe wallon qui progresse le plus en 2017, avec un take-up de 121.000 m² en 9 transactions, plus de trois fois le volume de 2016 et plus du double de la moyenne à 5 ans.

	Ville	Axe logistique	Adresse	Superficie (m ²)	Type	Occupant
1	Kallo	Anvers-Gand	Antwerp Port, rive gauche	100.000	Projet	Katoen Natie
2	Menen	Autrer	IZ LAR-Sud	83.000	Projet	Van Marcke
3	Liège	Axe wallonie	DL Trilogiport	44.000	Projet	Jost Logistics
4	Milmort	Axe wallonie	Parc Industriel 7	35.000	Projet	Weerts Logistics
5	Oevel	E313	West-Logistics II	30.000	Projet	Estée Lauder
5	Genk	E313	Ancien site Ford Genk	30.000	Projet	H. Essers

Top 5 des transactions sur le marché de la location en 2017

Offre future

Avec 659.000 m² livrés en 2017, deuxième année consécutive dépassant 600.000 m² de nouveaux espaces logistiques en Belgique, les réceptions excèdent de loin la moyenne annuelle à 5 ans de 349.000 m². Les développements restent presque exclusivement non spéculatifs. L'important volume de nouveaux projets clé sur porte pourrait entraîner davantage d'inoccupations dans les ensembles logistiques plus anciens. Les volumes programmés pour 2018 se situent actuellement à 363.000 m².

Prime rents

En Belgique, le prime rent des espaces logistiques est resté stable à €55 par m² par an sur toute l'année 2017. Il en va ainsi de la périphérie bruxelloise. À Anvers, le prime rent est resté stable à €48. Sur les autres axes logistiques, les prime rents évoluent entre €43 et €46 par m² p.a. La perspective à 12 mois est stable.

Investissements

En 2017, le volume total des investissements en biens logistiques a atteint € 551 millions. Les biens industriels représentent la troisième classe d'actifs en importance avec 16% du volume investi, derrière les bureaux (54%) et le retail (17%). L'investissement en biens industriels a plus que doublé par rapport à 2016 et représente près de deux fois la moyenne annuelle à 5 ans. Le marché de l'investissement industriel est dominé par le segment logistique, avec un volume annuel total de € 492 millions, à comparer aux € 59 millions des biens semi-industriels.

Parmi les investissements, on note en particulier des opérations de portefeuille comme celle de Logicor, dans le cadre du portefeuille logistique paneuropéen acquis par CIC (China Investment Corp.), dont la composante belge représente € 138 millions. Outre le portefeuille Lopolease, un portefeuille logistique comprenant Canal Logistics à Bruxelles, a été vendu par Leasinvest à Patrizia Immobilien pour plus de € 60 millions. L'équipe JLL Capital Markets a conseillé le vendeur. Le volume est aussi alimenté par des investissements propriétaire-occupant tels que celui de Van Marcke dans le parc industriel de Courtrai (€75 millions) ou de Jost Logistics au DL Trilogoport Liège (€26 millions).

Côté acheteurs, on trouve surtout des gestionnaires de fonds internationaux dans les grandes transactions de portefeuilles logistiques, ainsi que les sociétés immobilières (REIT) Montea, WDP et Intervest dans les opérations sur des biens uniques. Le côté vendeur est dominé par les promoteurs et les REIT belges. La demande reste forte dans toutes les catégories, mais l'offre est limitée par le manque de développements spéculatifs. Dans le segment semi-industriel, la principale transaction est l'acquisition par IBP Water-link OFF du site Solidus Solutions de Hoogstraten (31.800 m²), une opération de cession-bail dans laquelle JLL a joué le rôle d'agent.

En 2016, un volume total de €229 millions a été investi dans des biens logistiques et semi-industriels en Belgique, 33% de moins que le volume investi en 2015 et 3% en dessous de la moyenne annuelle à 5 ans 2011-2016. Au niveau global, 60 transactions concernent des immeubles de bureaux, 46 des sites commerciaux et 20 des ensembles industriels. Les investisseurs domestiques et internationaux restent très intéressés par les opportunités industrielles. Les volumes de transactions auraient été plus importants si plus de propriétés récentes, bien louées, avaient été disponibles.

Ce manque de produits a grevé les rendements durant toute l'année 2017. À la fin de 2017, le rendement logistique prime se situait à 5,75%, un niveau historiquement bas, 75 bps de moins que fin 2016. Les prévisions sont stables. Les rendements semi-industriels suivent la même tendance et s'établissent aujourd'hui à 6,75%. Les témoins directs de la faiblesse des rendements sont minces, et les rendements publiés ne sont pas nécessairement représentatifs, car ils impliquent souvent des financements à terme ou s'inscrivent dans des accords cadres.

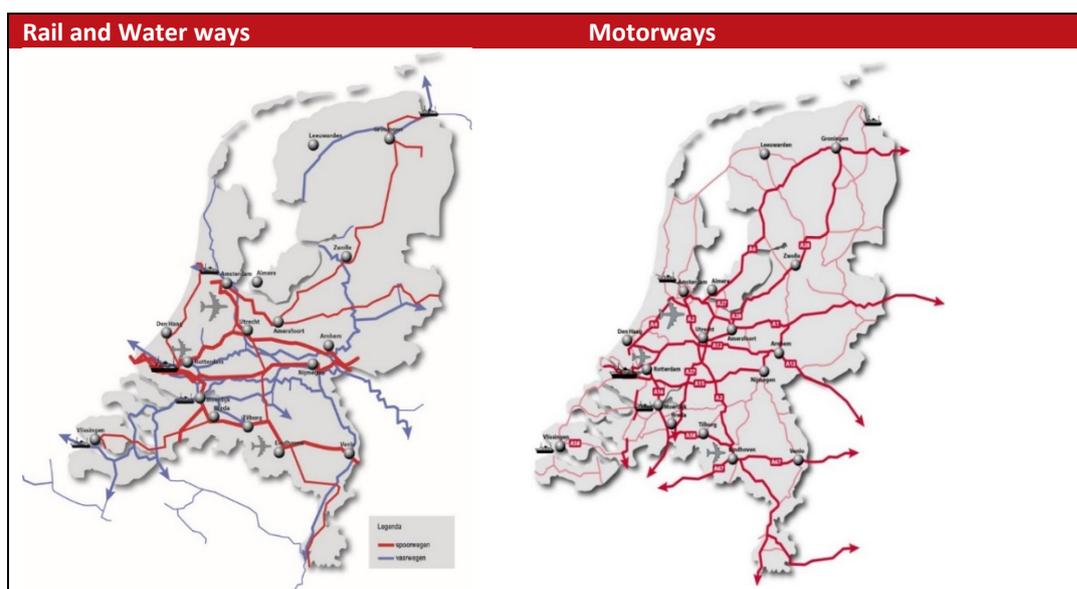
Ville	Adresse	Superficie	Prix Mio EUR	Yield (%)	Vendeur	Acheteur
Divers	Portefeuille Logicor	>100.000	138	-	Blackstone	CIC
Divers	Portefeuille Lopolease	87.000	60	6,75	Leasinvest	Patrizia
Willebroek	Decathlon, De Hulst	48.000	31.6	6,5	MG Real Estate	Montea

Top 3 des transactions d'investissements logistiques en 2017

5.2.2 Pays-Bas

Le marché logistique néerlandais

Les Pays-Bas se sont acquis une réputation de pôle logistique. Leur situation et l'esprit de leurs habitants offrent une base solide à ce secteur, avec à la clef des milliers d'emplois. La nature elle-même a conféré un rôle unique aux Pays-Bas – porte d'entrée vers l'Europe continentale – dans le processus logistique. Depuis quelques années, celui-ci devient une activité de plus en plus internationale.



Infrastructure néerlandaise

En raison de leur réseau infrastructurel bien développé, les Pays-Bas disposent de plusieurs plates-formes terrestres et de deux grands ports, par lesquels une grande majorité des marchandises sont acheminées dans le pays et vers le reste de l'Europe.

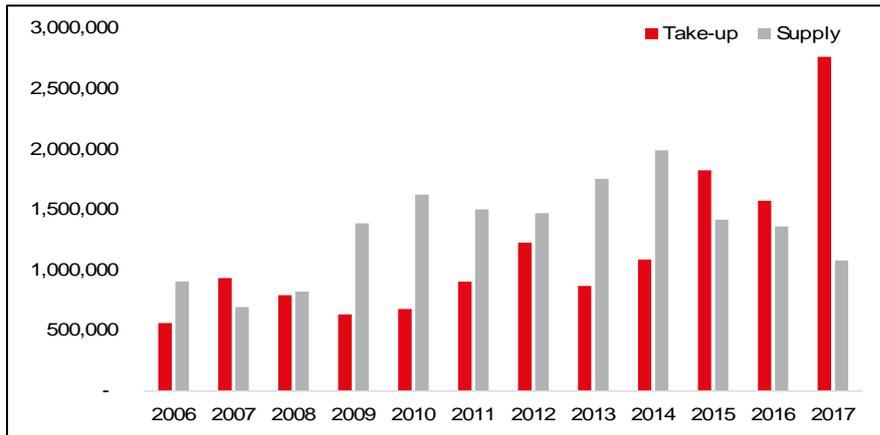
Grâce à sa situation unique, le marché néerlandais des centres de distribution est déjà, et depuis longtemps, un marché d'investissement institutionnalisé. Le marché de l'industriel léger / de la pluri-location vient à peine de se professionnaliser et suit donc les traces du marché des centres de distribution.

Take-up

Avec 3,3% de croissance économique 2017 et un pronostic de 3,1% in 2018, les Pays-Bas sont un des acteurs qui se comportent le mieux en Europe occidentale. Les changements de comportement du consommateur stimulent la croissance de l'e-commerce. La tendance reste un des grands moteurs de la demande d'espaces logistiques modernes.

Le take-up logistique total a dépassé (+75%) le chiffre de l'an dernier. La majorité des transactions de location sont le fait d'utilisateurs 3PL (45%) et retail (32%). La persistance d'une forte demande se traduit par une offre limitée (3,7%).

La principale transaction est la location de 26.000 m² par Jusda Europe à Bijsterhuizen (Wijchen).



Transactions et offre en centres de distribution

Prime rents



Prime rents Q4 2017

Investissements

2017 est une excellente année à la fois sur le marché de la location et de l'investissement. En comparaison avec 2016, le volume des investissements a grimpé de 207%, portant le total de 2017 à €1,99 milliard.

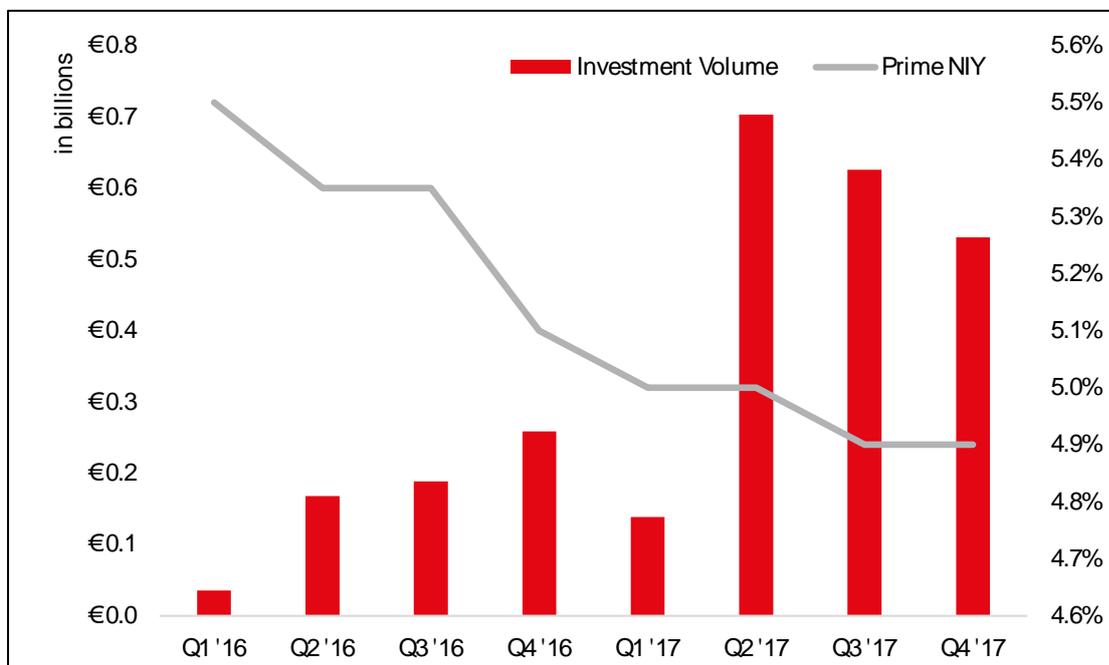
Avec un volume d'investissement de plus de € 531 millions en Q4, le total investi en 2017 atteint € 1,99 milliard. C'est 207% de plus qu'en 2016.

La transaction la plus importante de Q4 est la vente du portefeuille Logicor. Blackstone a vendu son portefeuille européen de € 12,25 milliards à CIC. Sur cette somme, environ €300 millions correspondent au portefeuille néerlandais.

La demande de magasins logistiques reste forte, bien que l'on constate une pénurie d'espaces logistiques existants de qualité A. Cela a pour effet de stimuler la demande de nouveaux entrepôts (spéculatifs).

Traditionnellement, la demande se concentre sur les endroits situés dans les principaux hotspots. Mais la rareté du terrain contraint les investisseurs et les promoteurs à élargir leur champ d'action. Ils acquièrent à présent des parcelles sur des sites logistiques de qualité B, par exemple à Echt et Weert, pour répondre à la forte demande du marché.

L'appétit pour les produits d'investissement de base reste vif, avec pour effet d'augmenter les prix des produits d'investissement logistique. Les grands portefeuilles avec contrat de location de longue durée se vendent au prix fort, avec un rendement initial serré. Les investisseurs continuent de viser prioritairement les hotspots logistiques.



Indicateurs du marché de l'investissement

5.2.3 Frankrijk

Take-up

En hausse de 3% sur l'an dernier, le take-up des magasins en France a atteint 3.390.000 m² sur l'ensemble de l'année 2017, la meilleure performance de la décennie. Avec près de 1.989.000 m² d'entrepôts vendus dans la deuxième moitié de l'année, les six derniers mois d'activité XXL ont balayé les estimations du marché, qui suggéraient un résultat annuel en léger recul par rapport à 2016.

Les 4 grands marchés de la « Dorsale » ont clairement repris l'ascendant sur les marchés secondaires en accaparant 2/3 du volume contre 47% en 2016. Stratégiquement située à proximité du premier pôle de consommation français, l'Ile-de-France reste la région la plus attrayante pour le marché logistique.

Elle représente 46% du volume du marché français en 2017. Après un début d'année nuancé, le marché lyonnais s'est finalement montré très attrayant, et en fin de parcours, il a repris sa place de deuxième centre logistique français avec presque 8% du take-up national. Marseille et Lille, de leur côté, interviennent respectivement pour 5,9% et 5,5% dans le take-up de 2017.

Pour la deuxième année consécutive, les spécifications XXL des utilisateurs ont porté la demande nationale de take-up à un niveau historique. Les grandes transactions conservent leur place dans le paysage français. Après 23 transactions XXL (> 40.000 m²) signées en 2016, le marché a cette fois encore enregistré 23 signatures dans cette catégorie de surfaces. À elles seules, ces transactions représentent plus de 48% du take-up total de l'année, avec une augmentation sensible dans les surfaces moyennes. Sur la seule année 2017, 3 magasins franchissent la barre des 100.000 m² de stockage au niveau du sol, atteignant même 194.000 m² pour la plus grande opération.

Le parc logistique continue de croître de plus de 2% par an. La part des bâtiments en construction pour répondre aux besoins des utilisateurs constitue 65% du take-up total en 2017, autant d'opportunités qui devraient vigoureusement stimuler le marché de l'investissement logistique en 2018.

Marché	Preneur	Type	Ville	Surface	L/V
IDF	CONFORAMA	CHARGEUR	TOURNAN EN BRIE	193 271 m ²	Location
IDF	AMAZON	CHARGEUR	BRETIGNY SUR ORGE	140 624 m ²	Vente
Hors dorsale	AMAZON	CHARGEUR	BOVES	107 267 m ²	Location
Hors dorsale	CASINO	CHARGEUR	MONTBARTIER	87 856 m ²	Location
IDF	CONFIDENTIEL	CHARGEUR	MOISSY CRAMAYEL	81 739 m ²	Location
IDF	ALINEA	CHARGEUR	NANTEUIL LE HAUDOUIN	72 782 m ²	Location
IDF	LEROY MERLIN	CHARGEUR	REAU	71 458 m ²	Vente
IDF	CDISCOUNT	CHARGEUR	REAU	62 899 m ²	Location
IDF	CARREFOUR	CHARGEUR	AULNAY SOUS BOIS	61 654 m ²	Vente
Lyon	ACTION LOGISTICS	CHARGEUR	BELLEVILLE	60 234 m ²	Location
Hors dorsale	LIDL	CHARGEUR	MONTCHANIN	58 078 m ²	Vente
IDF	CULTURA	CHARGEUR	MOISSY CRAMAYEL	55 363 m ²	Location
IDF	AMAZON	CHARGEUR	SENLIS	54 532 m ²	Location
Marseille	XPO LOGISTICS	LOGISTICIEN	FOS SUR MER	53 875 m ²	Location
IDF	SAMADA	CHARGEUR	WISSOUS	53 001 m ²	Location
IDF	IKEA	CHARGEUR	GENNEVILLIERS	49 994 m ²	Location
IDF	CMP	CHARGEUR	AMBLAINVILLE	49 346 m ²	Vente
IDF	FEDEX	LOGISTICIEN	ROISSY EN FRANCE	48 372 m ²	Vente
Hors dorsale	AIRBUS GROUP	CHARGEUR	CORNEBARRIEU	43 294 m ²	Vente
IDF	TRANSALLIANCE	LOGISTICIEN	REAU	42 090 m ²	Location
Hors dorsale	DESCOURS ET CABAUD	CHARGEUR	PONT D'AIN	42 000 m ²	Location
Hors dorsale	ALLOPNEUS	CHARGEUR	VALENCE	41 851 m ²	Location
Marseille	KATOEN NATIE	LOGISTICIEN	ST MARTIN DE CRAU	40 000 m ²	Location
Lille	SIMASTOCK	LOGISTICIEN	DOURGES	39 000 m ²	Location

Take-up la Dorsale

Après un début d'année en demi-teinte, avec 817.000 m² de take-up au premier semestre 2017, le take-up a connu une croissance exponentielle sur le marché logistique français dans la deuxième moitié de l'année. Avec un take-up total combiné de 2.487.000 m² sur toute l'année 2017, la demande de la « Dorsale » a gagné 44% sur la même période de l'an dernier et atteint un niveau historique.

La performance de 2017 repose essentiellement sur un marché parisien très attrayant (1.757.000 m²). Stratégiquement située à proximité du premier pôle de consommation français, l'Ile-de-France reste la région la plus attrayante pour le marché logistique. Elle représente à elle seule 70% du take-up. Après un début d'année nuancé, le marché lyonnais s'est finalement montré très attrayant, et en fin de parcours, il a repris sa place de deuxième centre logistique français avec presque 12% (303.000 m²) du take-up de la Dorsale. Les marchés de Marseille et Lille capturent chacun 9% de la Dorsale (213.000 m²).

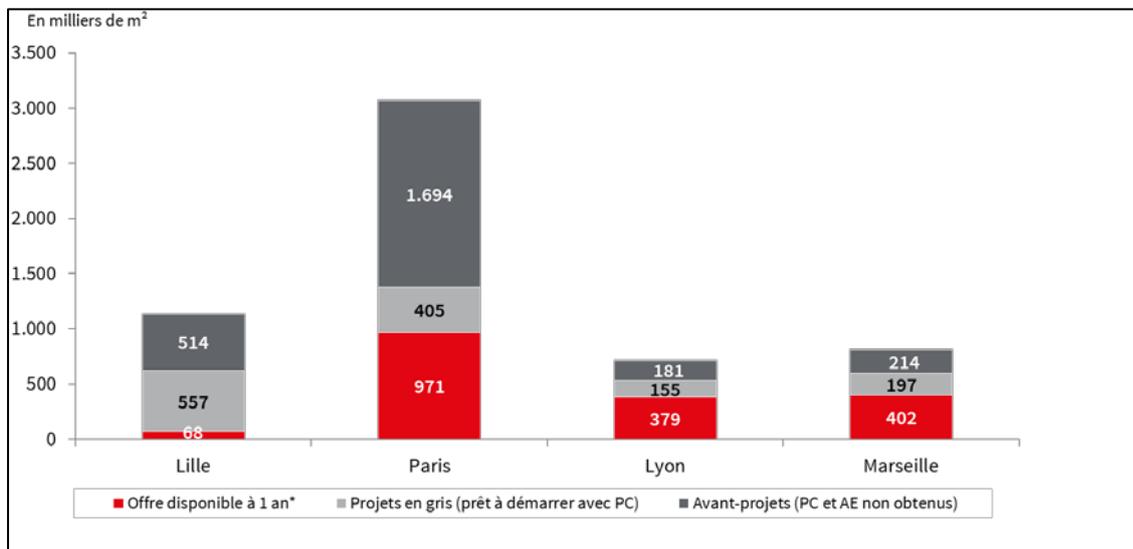
L'offre totale de l'année est en progression de 15% sur l'année précédente avec 1,82 million de mètres carrés identifiés sur la Dorsale. Cette augmentation est étroitement liée aux nombreuses transactions XXL. Face à la demande (en m² de take-up) lyonnaise et parisienne, la situation reste problématique à Lille. Cela dit, la région compte d'importants projets promotionnels pouvant répondre aux besoins opérationnels des utilisateurs. Quel que soit le pôle, nous observons un timide retour des projets spéculatifs des promoteurs.

Comme dans le reste du pays, la valeur des locations est restée stable en 4Q 2017.

	Nord Pas-de-Calais	Ile-de-France	Région lyonnaise	Région marseillaise
Parc	2 936 800 m ²	11 292 100 m ²	5 154 740 m ²	2 738 400 m ²
Demande placée	213 700 m ²	1 757 000 m ²	303 000 m ²	213 200 m ²
Transaction moyenne	16 430 m ²	24 740 m ²	17 840 m ²	21 315 m ²
Offre disponible à 1 an	68 260 m ²	971 113 m ²	378 847 m ²	401 680 m ²
Loyer prime €/m²/an HT	42 - 43	47 - 52	44 - 47	42 - 48
Loyer éco €/m²/an HT	35 - 37	42 - 44	36 - 40	35 - 42

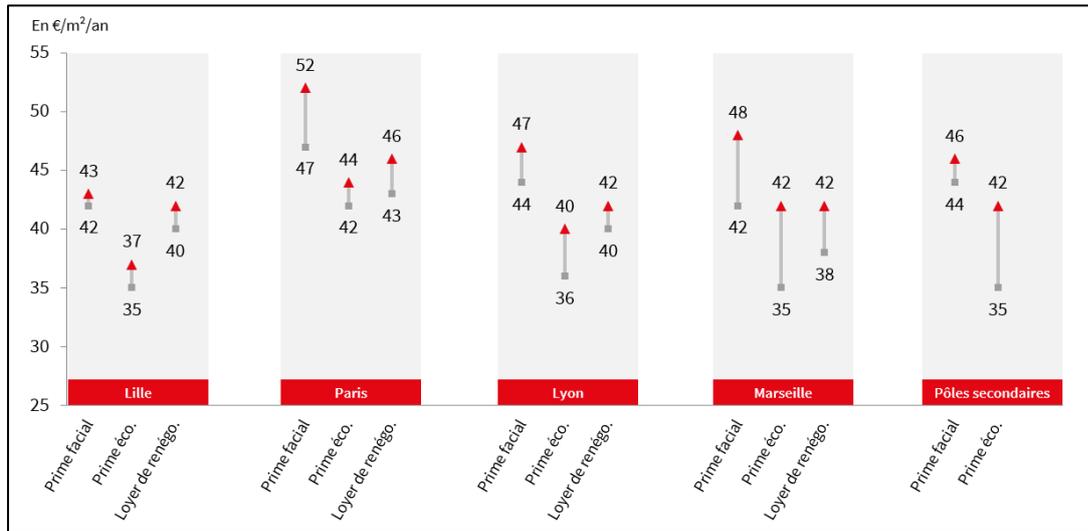
Offre

Un grand nombre de projets sont disponibles à Lille pour répondre au manque de disponibilité immédiate.



Futurs développements spéculatifs par secteur géographique

Prime Rents



Valeurs locatives par secteur géographique

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement logistique a connu une année 2017 très active avec des échanges de € 1,95 milliard sur les 12 mois. C'est la deuxième meilleure année de tous les temps, 10 ans après le record de 2007 (\$ 2,5 milliards).

Les volumes investis dans la logistique représentent 8% des volumes engagés dans l'immobilier commercial en France en 2017, une proportion significative qui dépasse largement la moyenne sur 10 ans (6%).

Comme il est d'usage dans la logistique, les investisseurs étrangers dominent le marché avec 70% des sommes investies, mais AXA IM est à l'origine de la principale transaction, l'achat pour € 1 milliard du portefeuille paneuropéen de GRAMERCY, qui comprend 5 biens en France. Parmi les grands acheteurs, citons également CARLYLE, qui s'est montré très actif en acquérant plusieurs portefeuilles ou sites uniques pour un montant total d'environ € 200 millions, STAM EUROPE, via un véhicule détenu avec un investisseur institutionnel nord-américain, ou encore GRENNOAK, entré sur le marché français en achetant un portefeuille de 4 sites pour bien plus de € 100 millions.

Au-delà des ventes de biens ou portefeuilles physiques, ce sont aussi les transactions sur actions qui ont secoué le marché européen cette année. Non moins de 3 grands acteurs ont changé d'actionnaire en 2017 : LOGICOR a été racheté par CHINA INVESTMENT CORPORATION (CIC) pour € 12,25 milliards, P3 par le fonds souverain Singapore GIC pour € 2,4 milliards et IDI GAZELEY par GLOBAL LOGISTIC PROPERTIES (GLP), grand propriétaire logistique d'Asie, également pour € 2,4 milliards. Ces transactions confirment le vif intérêt que l'immobilier logistique européen, en particulier français, éveille chez les investisseurs asiatiques.

L'afflux ininterrompu de liquidités sur le marché français, allié à la rareté persistante des biens de qualité, continue de faire pression sur les rendements, qui restent voisins de 4,75% pour les biens logistiques « prime ».

Acquéreur	Vendeur	Région	Commune	Surface
AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS FRANCE	GRAMERCY EUROPE	Portefeuille « PURDEY » - France		224 000 m ²
GREENOAK REAL ESTATE ADVISORS LLP	GENERALI REAL ESTATE	Portefeuille « AXCEL » - France		225 279 m ²
INVESCO FRANCE	ORCHESTRA IMMOBILIER	Plaeteforme ORCHESTRA	ST LAURENT BLANGY	123 000 m ²
THE CARLYLE GROUP	PROLOGIS	Portefeuille « GALLIA » - France		177 739 m ²
STAM EUROPE	ARGOSYN	Portefeuille « ACROPOLIS » - France		163 371 m ²
STAM EUROPE	PRD PERCIER REALISATION ET DEVELOPPEMENT	Portefeuille « OBAN » - France		126 956 m ²
ROCKSPRING	KUEHNE ET NAGEL	Portefeuille « ANCHOR » - France		158 000 m ²
INVESCO FRANCE	CONCERTO DEVELOPPEMENT	Plaeteforme EASYDIS	MONTBARTIER	74 500 m ²

Principales transactions d'investissement en 2017

Perspectives

Une reprise économique qui gagne du terrain, un contexte politique jugé positivement par les autres pays, un marché de la location stable : autant de facteurs qui devraient entretenir, sinon renforcer l'appétit des investisseurs internationaux pour le marché français en 2018. En effet, l'intérêt des investisseurs pour les actifs en question se maintient. Nous sommes toujours face à une abondance de liquidités à investir sur le marché logistique, et les capitaux prêts à déployer en France continuent d'affluer d'Europe, d'Asie et d'Amérique du Nord.

Dans ce contexte, les rendements prime devraient rester en dessous de 5% en 2018 pour les biens de qualité. Pour autant, la logistique reste attrayante grâce à la prime de risque qu'elle offre en comparaison avec les autres types de biens immobiliers (bureaux, retail...).

Notons aussi que l'excellente dynamique du marché de la location se poursuit en France avec 3,4 millions de m² de take-up en 2017. La forte proportion de projets non spéculatifs (65% du take-up) suggère des opportunités très intéressantes pour les investisseurs en quête de sécurité.



Rendements prime de l'immobilier commercial (évolution trimestrielle)

5.2.4 Le portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2017

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	Total 31/12/2017	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2016
Portefeuille immobilier - Immeubles (0)					
Nombre de sites	54	28	14	12	47
Surface entrepôts (m ²)	968.948	581.821	134.318	252.809	715.310
Surface bureaux (m ²)	0	0	0	0	67.668
Surface totale (m ²)	968.948	581.821	134.318	252.809	782.978
Potentiel de développement (m ²)	168.652	98.746	53.000	16.906	230.344
Juste valeur (K EUR)	657.518	358.149	94.342	205.027	532.063
Valeur d'investissement (K EUR)	687.567	367.103	101.085	219.379	558.167
Loyers contractuels annuels (K EUR)	47.315	26.341	7.397	13.577	38.929
Rendement brut (%)	7,20%	7,35%	7,84%	6,62%	7,32%
Rendement brut si 100% loué (%)	7,20%	7,35%	7,84%	6,62%	7,43%
Surfaces non louées (m ²) (1)	32.209	32.209	0	0	15.274
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	0	0	0	0	619
Taux d'occupation	96,3%	93,9%	100,0%	100,0%	98,1%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)					
Juste valeur (K EUR)	12.771	12.771	0	0	9.978
Portefeuille immobilier - Développements (4)					
Juste valeur (K EUR)	48.439	25.966	14.122	8.351	10.281

5.2.5 Conclusions de l'expert immobilier coordinateur ²⁴

Au Conseil d'administration de Montea Comm VA SIR publique
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Évaluation du portefeuille immobilier de Montea au 31 décembre 2017.

Contexte

Conformément au Chapitre III Section F de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) du 12 mai 2014, Montea a fait procéder au 31 décembre 2017 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise du portefeuille entier de Montea en Belgique, les Pays-Bas et la France. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après.

Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière. Nos services d'évaluation confirment de disposer d'une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère Montea ainsi que la qualification professionnelle nécessaire pour réaliser la valorisation. La mission de l'expert mandaté a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Montea en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus par Montea qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une *due diligence* technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

Opinion

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en termes de prix par m².

La capitalisation statique se fait sous la forme de « Term and Reversion ». L'évaluation est composée de deux tranches distinctes : le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours et à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché.

²⁴ Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/2017 n'a pas été entièrement inclus dans ce rapport annuel. Seule les conclusions y figurent; le rapport complet contient en effet des informations confidentielles susceptibles d'inéresser 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 rapport annuel.

Le multiplicateur fluctue en raison des rendements exigés par les investisseurs pour ce type de bien et cette localisation. Ce rendement reflète les risques intrinsèques du secteur (futur chômage locatif, risques de crédit, obligations de maintenance, etc.). Quand il y a des facteurs inhabituels et spécifiques au bien, une correction explicite est appliquée, comme par exemple :

- non-récupération de charges ou de taxes alors qu'il est usuel pour ce type de locataire de les supporter ;
- travaux de rénovation ou de réparations nécessaires à la date de l'évaluation pour garantir le revenu locatif ;
- autres frais exceptionnels ;
- accords de concession ;
- potentiel de développement.

Il est important de comprendre la distinction entre cette approche de « capitalisation » et la méthode des cash-flows actualisés où la croissance future et l'inflation sont explicites. Cette différence a pour conséquence que les taux d'actualisation dans une évaluation de cash-flows (DCF) actualisés sont plus élevés que les rendements utilisés dans une capitalisation statique.

Les rendements pris en compte sont basés sur l'expérience de l'évaluateur, sur sa connaissance du marché et des transactions comparables qui ont été réalisées. Les facteurs du marché qui déterminent le rendement peuvent être nombreux et différents selon le type d'acheteurs, mais typiquement les critères suivants sont pris en considération : la qualité du locataire et la durée du bail, la localisation du bien, l'état structurel du bâtiment, sa qualité architecturale, son âge, son état d'entretien, son efficacité (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

Au final, c'est le jeu de l'offre et la demande dans le marché de l'investissement qui est déterminant.

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« *fair value* »). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006, la juste valeur des immeubles belges peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits totaux sont à déduire selon la région dans laquelle ils sont situés.

A/ Patrimoine des immeubles d'investissement

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Montea au 31 décembre 2017 s'élève à

688.350.300 €

(Six cents quatre-vingt-huit millions trois cent cinquante mille trois cent Euros);

ce montant comprenant la valeur d'investissement du portefeuille entier des immeubles d'investissement en Belgique, les Pays-Bas et la France.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Montea au 31 décembre 2017 correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à

658.282.400 €

(Six cents cinquante-huit millions huit deux cents quatre-vingt-deux mille et quatre cent Euros)

ce montant comprenant la juste valeur du portefeuille entier des immeubles d'investissement en Belgique, les Pays-Bas et la France.

Sur cette base, le rendement initial sur le portefeuille ressort à 6,87%.

B/ Patrimoine des immeubles en développement

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Montea au 31 décembre 2017 s'élève à

49.427.000 €
(Quarante-neuf millions quatre cent vingt-sept mille Euros);

ce montant comprenant la valeur d'investissement du portefeuille entier des immeubles en développement en Belgique, les Pays-Bas et la France.

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Montea au 31 décembre 2017 correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à

48.440.100 €
(Quarante-huit millions quatre cents quarante mille et cent Euros)

ce montant comprenant la juste valeur du portefeuille entier des immeubles en développement en Belgique, les Pays-Bas et la France.

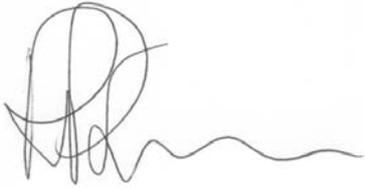
Le patrimoine est réparti comme suit :

31/12/2017							
INVESTMENT PROPERTIES	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium	7,16%	26.341.488 €	28.287.707 €	26.825.208 €	367.886.500 €	358.913.900 €	335.362.900 €
The Netherlands	6,19%	13.577.017 €	13.973.576 €	13.973.576 €	219.379.400 €	205.027.400 €	205.027.400 €
France	7,32%	7.396.797 €	7.396.797 €	7.012.053 €	101.084.400 €	94.341.100 €	94.341.100 €
TOTAL	6,87%	47.315.302 €	49.658.080 €	47.810.837 €	688.350.300 €	658.282.400 €	634.731.400 €
UNDER DEVELOPMENT	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium					26.615.471 €	25.966.300 €	23.941.400 €
The Netherlands					8.435.500 €	8.352.000 €	8.352.000 €
France					14.376.000 €	14.121.800 €	14.121.800 €
TOTAL					49.426.971 €	48.440.100 €	46.415.200 €

31/12/2017							
TOTAL PORTFOLIO	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium					394.501.971 €	384.880.200 €	359.304.300 €
The Netherlands					227.814.900 €	213.379.400 €	213.379.400 €
France					115.460.400 €	108.462.900 €	108.462.900 €
TOTAL					737.777.271 €	706.722.500 €	681.146.600 €

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Bruxelles, le 6 février 2018.



R.P. Scrivener FRICS
National Director
Head of Valuation and Consulting
Pour Jones Lang LaSalle

5.3 Transactions et événements importants survenus au cours de l'exercice

5.3.1 Activité d'investissement pendant l'année 2017

- **30/03/2017 - Montea a acquis ca 14.000 m² d'espace logistique à MG Park De Hulst, Willebroek (BE), loué à Metro Cash & Carry Belgium SA (Metro groupe)²⁵**

En décembre 2013, Montea avait conclu un partenariat avec MG Real Estate pour le développement d'un parc logistique durable appelé "MG Park De Hulst" à Willebroek, d'une superficie au sol de 150.000 m² dédié à la logistique. Aujourd'hui, Montea vient d'acquérir de nouveau un centre de distribution dans le MG Park De Hulst. Ce centre est situé sur un terrain de 20.900 m² et comprend une plateforme logistique composée de 13.100 m² d'espace de stockage, 1.000 m² d'espace de bureau et 45 places de parking. L'immeuble est équipé d'une unité réfrigération et congélation (-27°C), d'un système de gicleurs et de 12 quais de chargement et formera le centre pour la distribution logistique des clients horeca de Metro Cash & Carry Belgique.



L'investissement consenti pour cette opération est évalué à € 8,8 millions (conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier) et génèrerait un rendement initial d'environ 7,1% brut. En 2014, Montea avait déjà développé un centre de distribution personnalisé de 3.500 m² pour Metro à Forest (BE). Pour ce centre, Metro a signé un bail

d'une durée fixe de 27 ans. Pour le site de Willebroek, un bail de 10 ans fixe a été signé. Metro Cash & Carry Belgium fait partie du groupe international Metro, est présent dans 35 pays et est un des plus grands distributeurs internationaux (www.metro.be - www.metrogroup.de).

- **10/04/2017 - Achat d'un projet build-to-suit de 36.500 m² pour DHL – Valeur d'investissement : € 30,5 millions²⁶.**



Le 12/02/2015, MG Real Estate et Montea signaient un partenariat avec Brussels Airport Company pour le développement d'un nouveau hub international pour DHL Aviation SA couvrant 31.500 m² d'entrepôts et 5.000 m² de bureaux. Le bâtiment est situé direct à l'entrée de Brucargo, le hotspot logistique de Brussels Airport pour la manutention du fret. Avec la signature d'un bail à durée fixe de 15 ans, DHL,

leader mondial en matière de transport et de logistique élu «The Logistics company for the world», inclut ce complexe ultra-stratégique dans son réseau international. Ce nouveau hub remplace l'ancien bâtiment et triple la capacité existante, de 12.000 à 39.500 envois/heure, grâce à l'automatisation poussée des techniques de tri utilisées. Pour ce projet, Montea a à nouveau conclu un contrat d'emphytéose de long terme avec Brussels Airport Company. L'opération représente une valeur d'investissement totale de € 30,5 millions (conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier) et génère un rendement initial brut d'environ 7,3%.

²⁵ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 30/03/2017 ou www.montea.com.

²⁶ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 12/02/2015 ou www.montea.com.

➤ **10/04/2017 - Réception d'un projet build-to-suit d'environ 5.000 m² pour SACO Groupair - Valeur d'investissement: € 3,6 millions²⁷**

En juin 2016, SACO Groupair a signé un accord de coopération avec Montea pour la construction et la location d'un nouveau bâtiment de pointe pour le fret aérien, avec bureaux attenants, à Brucargo. Le groupe Cordeel a été chargé du développement de ce nouveau complexe d'environ 4.200 m² d'espace de stockage et 800 m² d'espace de bureau.

Expéditeur renommé, SACO Groupair a son siège à Hambourg. Il opère depuis plusieurs années déjà à Brucargo



(www.sacogroupair.com) et a signé un bail d'une durée fixe de neuf ans. Au total, le site occupera quelque 35 personnes et contribue à la croissance accélérée du groupe. La valeur d'investissement de la transaction est € 3,6 millions et son rendement brut initial est d'environ 7,8%.

➤ **30/05/2017 - Sale & Lease back d'un immeuble professionnel d'environ 1.500 m² en région parisienne – valeur d'investissement de € 1,93 million²⁸**

Montea a investi dans un immeuble professionnel d'environ 1.500 m² à Alfortville, idéalement situé à l'entrée de l'autoroute A86 (Pompadour) et à quelques minutes des autoroutes de l'ouest (A4) et du sud (A6). Le bâtiment compte quelque 1.100 m² d'espace de stockage et 400 m² de bureaux. Cet investissement s'inscrit



dans le cadre de l'extension du portefeuille existant en région parisienne, où Montea a déjà investi € 29,7 millions pour l'achat de 6 bâtiments professionnels entièrement loués près de l'aéroport de Paris Charles De Gaulle et en région parisienne²⁹. Un bail de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 6 ans) a été signé avec la société Brard, spécialisée dans la menuiserie (www.brard-entreprise.fr). Cette transaction

représente une valeur d'investissement totale de € 1,93 million (conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier), et génère un loyer complémentaire de € 0,16 million par an.

➤ **01/06/2017 – Livraison d'un bâtiment sur mesure d'environ 21.100 m² pour NSK European distribution centre à Tilburg (NL)³⁰**

En juin 2016, Montea a entamé, en coopération avec Built to Build, le développement d'un centre de distribution pour NSK dans le zoning logistique Vossenber West, à Tilburg¹. Le 1^{er} juin, un mois plus tôt qu'au calendrier établi, la réception a eu lieu. Il s'agit d'un centre de distribution logistique ultramoderne de 17.300 m² de



stockage, 1.900 m² de bureaux et une mezzanine de 1.900 m². Le bâtiment sera loué pour une durée fixe de 10 ans, le loyer initial est de € 1 million par an. Cette transaction représentait une valeur totale d'investissement de € 15,4 millions (en ligne avec la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier) et a généré un rendement initial brut d'environ 6,50%.

Montea «Space for Growth» - site NSK – Tilburg (NL)

²⁷ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 28/06/2016 ou www.montea.com.

²⁸ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 30/05/2017 ou www.montea.com.

²⁹ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 30/09/2008 ou www.montea.com.

³⁰ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 1/06/2017 ou www.montea.com.

➤ **1/08/2017 - Montea acquiert un terrain de 59.500 m² à un emplacement stratégique le long du ring de Bruxelles (RO)³¹**

Montea a signé un accord concernant l'acquisition d'un terrain d'environ 59.900 m², à proximité des points



d'accès/de sortie de Vilvorde le long du ring de Bruxelles. Cet emplacement stratégique offre d'excellentes liaisons aussi bien avec la E19, la A12 et la E40 qu'avec Brussels Airport et la Région de Bruxelles Capitale. Après location, Montea érigera sur ce site un complexe logistique et/ou de distribution sur mesure. Au total, le projet pourra accueillir +/- 35.000 m² d'espace de stockage. Entretemps, Montea a déjà entamé les pourparlers avec plusieurs candidats locataires, en insistant sur le haut niveau de qualité de cette future infrastructure

logistique et de distribution (urbaine). Représentant une valeur d'investissement totale de € 10 millions, cette acquisition s'est faite par rachat de 100% des actions de VILPRO NV.

➤ **1/08/2017 -Réception du Crossdock center build-to-suit de 8.800 m² pour Mainfreight³²**

En septembre 2016³³, Mainfreight a signé un accord de collaboration avec Montea pour la construction et la location d'un nouveau crossdock center avec bureaux à Genk. Willy Naessens a assumé le développement du nouveau complexe, qui compte environ 8.000 m² d'espace de stockage et environ 800 m² de bureaux.



Le bail est conclu pour un terme fixe de 9 ans et 3 mois. Le nouveau site hébergera quelque 150 emplois. Cette transaction représente une valeur d'investissement totale de € 7,1 millions et a généré un rendement initial brut voisin de 7,3 %.

➤ **24/10/2017 - Montea crée de la croissance pour Bas Logistics à Etten-Leur (NL) par la vente et le Rent Back d'un centre de distribution logistique d'environ 8.600 m² et le développement d'un projet sur mesure contigu d'environ 11.400 m²³⁴**

Montea a acquis un centre de distribution logistique dans le parc d'affaires Vosdonk. Ce centre est situé à Etten-Leur, entre Breda et Roosendaal, en connexion directe avec la A58 (sortie 19). Il couvre 6.870 m² d'espace de stockage et 1.730 m² de bureaux et est loué à Bas Logistics.



Montea a également acheté un terrain contigu de 20.808 m² pour la construction et la location de l'extension du centre de distribution pour Bas Logistics. Le bâtiment comprendra environ 9.900 m² d'espace de stockage, une mezzanine d'environ 900 m² et un atelier d'environ 570 m². Le projet sur mesure sera opérationnel d'ici avril 2018.

Montea «Space for Growth» - site Bas Logistics – Etten-Leur (NL)

³¹ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 1/08/2017 ou www.montea.com.

³² Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 1/08/2017 ou www.montea.com.

³³ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 15/09/2016 ou www.montea.com.

³⁴ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 24/10/2017 ou www.montea.com.

Bas Logistics a signé un bail triple-net pour une durée fixe de 13 ans pour le centre de distribution existant et pour une durée fixe de 12,5 ans pour l'extension. Cette transaction représente une valeur d'investissement totale de € 14 millions (conforme à la valeur d'investissement calculée par l'expert immobilier) ; elle était financée sur dettes bancaires et a généré un rendement initial net de 6,0% environ.

➤ **6/11/2017 - Montea achète un projet build-to-suit de plus de 47.000 m² pour Decathlon au MG Park De Hulst à Willebroek (BE) Valeur d'investissement € 31,6 millions³⁵**

En décembre 2013, Montea signait un accord de partenariat avec MG Real Estate pour le développement d'un parc logistique durable "MG Park De Hulst" à Willebroek, d'une superficie de développement totale de 150.000 m². En conclusion de cette coopération réussie, Montea a acheté pour Decathlon un centre de distribution de haute qualité. Montea a acheté en plus pour € 3,2 millions les terrains adjoints aux développements existants de Dachser et de Federal Mogul.

Le développement pour Decathlon se situe sur un terrain d'environ 71.000 m² et couvre une plateforme de



46.274 m² d'espace de stockage, 1.022 m² de bureaux et 256 places de parking. Toute la distribution de Decathlon Benelux sera organisée à partir de cette plateforme (www.decathlon.be). Decathlon, déjà locataire de Montea pour son atelier à Bornem, loue ce bâtiment pour une durée fixe minimal de 10 ans.

Montea «Space for Growth» - Site Willebroek MG Park De Hulst - Decathlon (BE)

Cette transaction représentait une valeur d'investissement totale de € 31,6 millions et a généré un rendement initial brut de quelque 6,5%.

➤ **08/11/2017 – Schiphol Airport - Achat d'un terrain pour le développement d'un bâtiment d'environ 5.400 m² au Schiphol Logistics Park (NL)³⁶**

Montea a acquis dans le Bedrijventerrein Schiphol Logistics Park un terrain d'environ 15.000 m², qui bénéficie d'une situation unique, directement sur la Rijksweg A4 et la N201, à proximité de l'A5 et de l'A9. Un nouveau centre de distribution y sera bâti, composé d'environ 4.500 m² d'espace de stockage et de deux unités de bureaux totalisant 900 m². La réception du projet est programmée pour avril 2018.



Montea «Space for Growth» - site Schiphol Logistics Park (NL)

Un premier contrat de bail est signé avec Thomsen Select, spécialiste du groupage et du transport de fret aérien. L'entreprise va louer la moitié du complexe pour un terme fixe de 10 ans. Les autres 50% seront proposés sur le marché locatif avec le parking camions séparé de 3.000 m², idéalement situé. La transaction représentait une valeur d'investissement totale de € 7,12 millions (conforme à la valeur d'investissement estimée par l'expert immobilier) et a généré un rendement initial net d'environ 7,6%.

³⁵ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 6/11/2017 ou www.montea.com.

³⁶ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 8/11/2017 ou www.montea.com.

➤ **08/11/2017 – Roissy Charles de Gaulle Airport – Achat d'un immeuble d'environ 3.000 m² à Le Mesnil-Amelot (FR)**³⁷

Montea a acheté un immeuble à Le Mesnil-Amelot, situé directement à l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle. Le centre de distribution de 3.002 m² est divisé en deux unités et est loué à Facilit'Air (1.996 m²) et Select Service Partners (1.006 m²). La valeur totale de l'investissement s'élevait à € 3,29 millions et génère un rendement initial de 6,76%. Montea possède déjà les bâtiments adjacents depuis 2008 et considère donc cet investissement comme l'achèvement d'un investissement antérieur. Avec cette acquisition Montea possède désormais un portefeuille d'environ 17.000 m² sur cette location aéroportuaire.

➤ **09/11/2017 – Montea signe une lettre d'intention pour l'acquisition d'un terrain d'environ 48 ha à Tiel (NL)**³⁸



Montea a conclu un accord avec De Kellen BV pour l'acquisition d'un terrain d'environ 48 ha dans le parc industriel De Kellen à Tiel. Occupant une situation centrale aux Pays-Bas, ce site est idéalement situé pour l'organisation d'une distribution nationale. Très facile d'accès à partir de la A15, le terrain longe le canal du Rhin d'Amsterdam et De Waal et dispose de ses propres quais. Les usages possibles sont largement définis et le site est suffisamment grand pour permettre à Montea d'envisager un plan d'aménagement ambitieux.

Photo aérienne: Terrain 48 ha - Tiel (NL)

Le terrain est divisé en trois lots :

- 9 ha en location à Struyk Verwo pour un terme fixe de 12,5 ans.
- 25,5 ha sont, après la transaction, reloué par le vendeur pour un terme de 5 ans. Sur demande, De Kellen BV fournira à Montea un terrain constructible.
- 13,5 ha directement constructibles ont été fournis par le vendeur. Ce lot est donc directement disponible pour un développement logistique sur mesure.

Montea négocie avec plusieurs candidats pour un premier développement sur mesure sur le lot de 13,5 ha. Les parties prévoient de finaliser l'accord d'ici le 1^{ier} trimestre 2018, après l'audit de due dilligence. A terme, Montea souhaite aménager sur le site 25,5 ha d'activités de logistique, distribution et production. La durée totale de réalisation du projet est évaluée entre 4 et 6 ans.

³⁷ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 8/11/2017 ou www.montea.com.

³⁸ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 9/11/2017 ou www.montea.com.

5.3.2 Activité de développement pendant l'année 2017

- **13/03/2017 - Wayland Real Estate et Montea signent un accord pour le développement futur du "LogistiekPark A12" à Waddinxveen**³⁹

Wayland Real Estate et Montea ont signé un accord pour le développement du "LogistiekPark A12", un parc de 206.000 m² dont plus de 130.000 m² peuvent être consacrés à l'immobilier logistique. Cette coopération est organisée avec l'aide de XO Property Partners.



Photo: Artist impression "LogistiekPark A12" Waddinxveen (NL)

- **30/05/2017 – Lancement d'un projet build-to-suit d'environ 18.000 m² à Camphin-en-Carembault (FR)**⁴⁰

En décembre 2014, Montea et Panafrance ont conclu un accord de partenariat pour le développement d'une plateforme logistique sur un terrain de 103.000 m² à Camphin-en-Carembault⁴¹. Le terrain est idéalement situé au sud de Lille, près de l'autoroute A1, au cœur du carrefour logistique Lille-Paris-Lyon. Montea prévoit la réalisation de deux centres de distribution de 18.000 m² et 24.000 m² soit une superficie totale de 42.000 m².

Pour la phase 1 du projet, Montea va développer un centre de distribution pour environ 18.000 m², divisible



Montea «Space for Growth» - site Camphin-en-Carembault FR

en 3 cellules. DSM Food Specialties France SAS louera environ 12.000 m² (2 des 3 cellules) dans le cadre d'un bail fixe de 9 ans. DSM Food Specialties (groupe DSM) est spécialisé dans la production et l'exportation d'enzymes pour l'industrie alimentaire (www.dsm.com).

Le complexe sera opérationnel dans le courant du premier trimestre 2018. L'opération représente une valeur d'investissement de € 11,2 millions. A la location de la troisième cellule, que Montea envisage de finaliser avant la réception du bâtiment début 2018, ce centre de distribution générera un loyer complémentaire d'environ € 740.440 par an.

³⁹ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 13/03/2017 ou www.montea.com.

⁴⁰ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 30/05/2017 ou www.montea.com.

⁴¹ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 03/12/2014 ou www.montea.com.

- **18/07/2017 - Lancement du deuxième projet build-to-suit situé au parc logistique à Camphin-en-Carembault (FR) - Valeur d'investissement de € 14,1 millions⁴²**

Montea et GBS (Groupement des Bières Spéciales) ont signé un bail de 9 ans pour le développement d'un deuxième projet sur mesure. Le bâtiment aura une surface de 24.400 m² environ et est divisible en quatre cellules, dont GBS va louer ca. 18.500 m² (3 cellules). GBS va utiliser le bâtiment comme centre de distribution pour la France (www.gbs-solutions-boissons.fr). Le bâtiment sera opérationnel dans le courant du premier trimestre 2018. Le développement représentait une valeur d'investissement totale d'environ € 14,1 millions. A la location de la quatrième cellule, que Montea envisage de finaliser avant la réception du bâtiment début 2018, ce centre de distribution générera un loyer complémentaire d'environ € 1 million par an.

- **1/08/2017 - Montea propose à Delta Wines, Waddinxveen, un espace supplémentaire d'environ 5.000 m² pour étendre ses activités⁴³**



En février 2014⁴⁴, Montea avait acquis un centre de distribution d'environ 19.500 m², sur un terrain de 25.800 m². Ce centre est loué à Delta Wines. Le site occupe un emplacement stratégique le long de la A12, avec liaison vers La Haye–Utrecht–Arnhem–le bassin de la Ruhr.

Pour lui permettre de poursuivre l'expansion de ses activités, Delta Wines a demandé à Montea d'étendre le site susmentionné d'environ 5.000 m². Delta Wines a signé un bail complémentaire pour une durée fixe de 12 ans, aux mêmes conditions locatives. La valeur d'investissement de cette extension (y inclus le terrain) s'élevait à € 3,3 millions et générera un loyer supplémentaire d'environ € 225.000 par an.

La réception de cette extension est prévue pour le 1^{ème} trimestre 2018.

- **08/11/2017 – Liege Airport - Lancement d'un nouveau développement d'environ 20.000 m² à Flexport City (BE)⁴⁵**

Liege Airport a élaboré un ambitieux plan d'ensemble pour le développement de la zone nord de l'aéroport. Dans cette perspective, Montea a conclu un bail emphytéotique avec le propriétaire du terrain Sowaer pour le développement d'une parcelle de plus de 51.000 m², située à l'entrée de Flexport City et immédiatement adjacente aux nouveaux bâtiments de traitement du fret. Sur ce site, Montea va développer à terme un total d'environ 20.000 m² de magasins avec bureaux, appuyant concrètement la poursuite de la croissance de l'aéroport. L'investissement total pour les phases 1, 2 et 3 s'élèvera à € 15 millions environ. La construction des deux premières phases, environ 12.200 m², a entre-temps commencé. Montea va réaliser pour Malysse-Sterima le développement d'un centre de distribution ultramoderne avec 4.700 m² de stockage et 500 m² de bureaux. Dans ce bâtiment, le locataire stérilisera des kits médicaux qui seront préparés pour être réexpédiés vers les hôpitaux européens. En d'autres termes, l'aéroport hébergera un nouveau spécialiste stratégique des soins médicaux.



Le contrat de location avec Malysse-Sterima, conclu pour un terme fixe de 20 ans, produira un rendement initial de 6,35% à partir de fin 2018. L'entreprise va investir elle-même quelque € 4 millions dans les installations de conditionnement des articles. Les 7.000 m² restants de la phase 2 pourront être réceptionnés dans l'année qui suivra la signature du bail.

⁴² Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 18/07/2017 ou www.montea.com.

⁴³ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 1/08/2017 ou www.montea.com.

⁴⁴ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 7/02/2014 ou www.montea.com.

⁴⁵ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 6/11/2017 ou www.montea.com.

➤ **22/12/2017 - Montea acquiert un centre de distribution d'environ 8.500 m² à Saintes (BE)**⁴⁶

Montea a racheté, par l'acquisition de 100% des actions d'Immocass SPRL un centre de distribution logistique situé à Saintes, à la jonction entre le Brabant flamand et le Brabant wallon, à proximité de l'autoroute E429. Ce centre compte 7.500 m² d'espace de stockage et 1.000 m² de bureaux ; il est loué à Noukies. Noukies a signé un bail triple-net de neuf ans fixe qui génère un revenu locatif de € 330.000 par an. L'entreprise est connue pour la qualité de ses peluches et vêtements pour bébés et enfants (www.noukies.com). Cette opération représentait une valeur d'investissement totale de € 4,7 millions (conforme à la valeur d'investissement estimée par l'expert immobilier) et a produit un rendement net initial d'environ 7,15%.



➤ **22/12/2017 - Montea acquiert une installation de panneaux solaires existante sur le site d'Alost (BE) en rachetant 100% des actions de la société Orka Aalst NV**⁴⁷

Par le biais d'une convention de superficie, la société Orka Aalst NV, spécialiste en matière de projets d'énergie solaire, exploite depuis 2009 un parc solaire de 678 KwP sur les toits du site Tragel d'Alost. Depuis 2011, Montea a choisi d'investir elle-même dans des projets d'énergie solaire. C'est la raison pour laquelle elle a décidé de racheter les actions de la société Orka Aalst NV, à qui appartiennent les panneaux solaires. Cette transaction représentait une valeur d'investissement totale de € 1 million et a généré un rendement net initial d'environ 7,6%.

5.3.3 Activité de désinvestissement pendant l'année 2017

➤ **30/03/2017 – Finalisation vente site Savigny-le-Temple (FR) à Patrizia Logistik Invest Europa**⁴⁸

Le 10/1/2017 Montea a annoncé la vente de 3 actifs de son portefeuille français. Le prix de vente total s'élève à € 60.394.000. La vente des entrepôts sis à St Cyr en Val et Tilloy-lez-Cambrai était effective en date du 29/12/2016. La vente de l'actif sis à Savigny-le-Temple était effective en date du 30/03/2017 – après la réalisation de plusieurs travaux d'aménagement pour le locataire actuel.

⁴⁶ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 22/12/2017 ou www.montea.com.

⁴⁷ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 22/12/2017 ou www.montea.com.

⁴⁸ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 30/03/2017 ou www.montea.com.

5.3.4 Activité locative pendant l'année 2017

L'année 2017 se caractérise par l'activité locative suivante :

- **9/01/2017 - Signature d'un bail à long terme avec LabCorp - 100% d'occupation pour le site de Malines (BE)** ⁴⁹



LabCorp BVBA et Montea ont signé un nouveau contrat pour la location d'entrepôt de 5.750 m² et 570 m² de bureaux. Le site multi-locataire est entièrement loué par cette transaction. LabCorp BVBA (www.labcorp.com) loue unité 2 à partir de février 2017, sur la base d'un bail à durée fixe de neuf ans. Le loyer annuel pour cette unité est de € 257.000.

- **08/05/2017 - Nouveau locataire sur le site de Gand (Hulsdonk, BE)** ⁵⁰

En octobre 2016, on a appris la fermeture de SAS AUTOMOTIVE BELGIUM SA, ex-équipementier de Volvo. En conséquence, SAS AUTOMOTIVE BELGIUM SA a résilié prématurément le bail en cours, à savoir le 31 janvier 2017. Les loyers à payer pour la durée



résiduelle du bail sont couverts par une indemnité de rupture non récurrente. Montea a signé un contrat de location avec Bleckmann België SA pour un terme fixe de 5 mois, jusqu'en octobre 2017. Le bâtiment compte 11.910 m² d'espace de stockage et 1.012 m² de bureaux. Il servait à entreposer des vêtements et accessoires. Le loyer se montait à € 26.500 par mois.

- **5/09/2017 - Nouveau contrat de location de long terme avec Danone (D.P.F.F.) pour environ 6.000 m² à Camphin-en-Carembault (FR) – Taux d'occupation de 100% d'un bâtiment d'environ 18.000 m²** ⁵¹

En décembre 2014, Montea et Panafrance avaient conclu un accord de partenariat pour le développement d'une plateforme logistique sur un terrain de 103.000 m² à Camphin-en-Carembault⁵². Sur ce terrain Montea va développer deux centres de distribution de respectivement de +/- 18.000 m² et de +/- 24.000 m² (superficie totale de +/- 42.000 m²). A partir d'avril 2018 Danone (D.P.F.F.) louera une unité d'environ 6.000 m² pour une durée fixe de 9 ans dans le bâtiment d'environ 18.000 m². Concernant les deux autres unités (environ 12.000 m²) Montea a déjà signé un bail avec DSM Food Specialties France SAS. Le taux d'occupation du bâtiment est donc de 100%. A partir d'avril 2018, cette transaction générera un revenu locatif total de € 740.440 par an.

⁴⁹ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 9/1/2017 ou www.montea.com.

⁵⁰ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 8/5/2017 ou www.montea.com.

⁵¹ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 5/9/2017 ou www.montea.com.

⁵² Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 3/12/2014 et du 30/05/2017 ou www.montea.com.

- **05/09/2017 - Nouveau contrat de location avec Parker Hannifin Manufacturing Belgium pour 9.900 m² à Milmort (BE)** ⁵³.

Montea et Parker Hannifin Manufacturing Belgium ont signé un bail d'une durée de 9 ans pour une unité de 9.900 m² sur le site de Milmort, un emplacement stratégique le long de la E313 direction Anvers et de la E40 direction Bruxelles. A partir d'août 2017, ce bail génèrerait un revenu locatif de € 283.000 par an. Le groupe Parker est le chef de file mondial de la production et de la distribution de pièces pour les secteurs mobiles, industriels et aéronautiques (www.parker.com).

- **5/09/2017 - Deuxième contrat de location avec Nippon Express Belgium pour 5.300 m² à Willebroek (BE)** ⁵⁴

Montea et Nippon Express Belgium ont à nouveau signé un bail d'une durée de 9 ans pour une unité de 5.300



m² dans le parc "De Hulst" à Willebroek. Ce parc logistique durable occupe un emplacement unique entre la A12 et la E19 Bruxelles/Anvers. Nippon Express Belgium est déjà locataire d'un projet built-to-suit de 6.000 m² à Brucargo/Zaventem (www.nipponexpress.com). Le nouveau contrat génèrerait à partir de septembre 2017 un revenu locatif de € 263.000 par an.

- **13/12/2017 – Studio 100 trouve un nouveau site pour son spectacle musical 40-45 à Puurs - Montea devient partenaire immobilier exclusif** ⁵⁵



Studio 100 est particulièrement heureux d'annoncer qu'il a trouvé un nouveau site pour son spectacle musical 40-45. Il s'agit du site Montea situé à proximité du croisement de l'A12 et de la N16 à Puurs. Outre une grande facilité d'accès, ce site offre un espace de parking suffisant et possède tous les atouts pour accueillir cette fabuleuse mégaproduction.



Le site

Il s'agit d'un terrain situé au croisement de l'A12 et de la N16 à Puurs. L'ensemble du site couvre plus de 40.000 m². Studio 100 va entièrement transformer le site, pour en faire une salle de spectacle moderne, accessible et confortable pour le public afin qu'il puisse pleinement profiter d'une représentation exceptionnelle. A proximité des bâtiments, une immense construction temporaire, spécialement créée pour 40-45, a été érigée à l'extérieur, sur le terrain jouxtant les bâtiments. Aucun changement ne sera apporté au concept artistique, qui sera donc maintenu, y compris les tribunes mobiles. L'entrepôt proprement dit sera aménagé en foyer et espace de réception. La zone de bureaux sera transformée en espace artistique et de production. Un nombre suffisant d'emplacements de parking est également prévu. Studio 100 a signé un bail qui produira un revenu locatif total de € 700.000 par an, à partir de mars 2018.

⁵³ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 5/09/2017 ou www.montea.com.

⁵⁴ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 5/09/2017 ou www.montea.com.

⁵⁵ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 13/12/2017 ou www.montea.com.

➤ **22/12/2017 – Profit Europe SA, nouveau locataire de qualité sur le site d'Erembodegem (Alost – BE)⁵⁶**

Montea et Profit Europe SA ont signé un bail de 9 ans fixe qui générera un revenu locatif de € 122.380 par an. Le bail pour l'unité 7 à Erembodegem, Industrielaan 27, précédemment loué à Movianto, couvre 2.860 m² d'espace de stockage, 56 m² de bureaux et 10 emplacements de parking. Profit Europe SA utilisera le site pour le stockage de composants d'installations de gicleurs anti-incendie (www.profitings.eu).



Montea «Space for Growth» - site Erembodegem - Aalst (BE)

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

➤ **26 septembre 2017 - Augmentation de capital de € 68.004.527 via l'émission de 1.658.647 nouvelles actions**

Montea a annoncé dans un communiqué de presse du 13 septembre 2017 une augmentation de capital en numéraire avec droit préférentiel. Le 22 septembre 2017, après l'offre publique de souscription à l'augmentation de capital et au succès du placement des scrips privés, les actionnaires existants et les nouveaux investisseurs se sont engagés à souscrire à 100% des nouvelles actions.

Cette augmentation de capital a été signée avec succès le 26 septembre 2017 pour un montant de € 68 004 527 et par l'émission de 1 658 647 nouvelles actions, à un prix d'émission de € 41 par nouvelle action. Le capital total de Montea s'élève à € 236 623 450 au 26 septembre 2017. Le capital est désormais représenté par 11 610 531 actions cotées sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris.

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

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

Montea a pu proroger anticipativement les crédits suivants avec échéance en 2018 et 2019 :

- Crédit de € 10 millions auprès de ING avec nouvelle échéance en juin 2024
- Crédit de € 5 millions auprès de KBC avec nouvelle échéance en décembre 2024
- Crédit de € 5 millions auprès de KBC avec nouvelle échéance en décembre 2023
- Crédit de € 5 millions auprès de KBC avec nouvelle échéance en décembre 2022
- Crédit de € 6,7 millions auprès de Belfius avec nouvelle échéance en septembre 2022
- Crédit de € 10 millions auprès de Banque Degroof Petercam avec nouvelle échéance en janvier 2024

⁵⁶ Pour plus de détail, voir le communiqué de presse du 22/12/2017 ou www.montea.com.

Par ailleurs, les nouvelles lignes de crédit ci-dessous ont été ouvertes :

- Crédit de € 10 millions auprès de KBC sur une durée de 8 ans
- Crédit de € 10 millions auprès de Belfius sur une durée de 9 ans
- Crédit de € 10 millions auprès de Belfius sur une durée de 7 ans

Montea a aussi entamé une collaboration avec la Banque Nagelmackers, sous la forme d'un crédit de € 20 millions à 8 ans.

Dans le courant du dernier trimestre 2017, Montea a liquidé quatre contrats de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) pour un montant nominal de € 60 millions afin de contracter ensuite de nouvelles couvertures (même montant) à des conditions conformes au marché actuel. Cette clôture exercera un effet positif sur la durée des couvertures ainsi que sur le coût moyen du financement pour les années à venir, effet estimé à € 1,2 million par an.

Le taux de couverture⁵⁷ s'élève à 87,4% au 31 décembre 2017.

Les principaux risques et incertitudes auxquels Montea et ses filiales sont confrontées sont décrits au chapitre 1 du présent rapport annuel financier.

5.3.6 Proposition de distribution d'un dividende brut de € 2,17 par action

Sur la base du résultat EPRA de € 2,58 par action, le conseil d'administration du gérant statutaire va proposer un dividende brut de € 2,17 par action (€ 1,52 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution⁵⁸ de 84% par rapport au résultat EPRA. Il s'agit aussi d'une hausse de 3% du dividende brut par action par rapport à 2016 (€ 2,11 brut par action), malgré l'augmentation de 7% du nombre moyen pondéré d'actions suite à l'augmentation de capital de 2017.

 RATIOS CLES	31/12/2017	31/12/2016
Ratios clés (€)		
Résultat EPRA par action (1)	2,58	2,47
Résultat sur le portefeuille par action (1)	0,38	0,91
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	0,56	-0,06
Résultat net (IFRS) par action (1)	3,52	3,31
Résultat EPRA par action (2)	2,31	2,41
Distribution proposée		
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)	84%	87%
Dividende brut par action	2,17	2,11
Dividende net par action	1,52	1,48
Nombre d'actions moyen pondéré	10.392.676	9.722.190
Nombre d'action en circulation en fin de période	11.610.531	9.951.884

1) Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

2) Calcul sur la base du nombre d'actions en circulation à la date du bilan.

3) Le pourcentage de distribution est calculé en chiffres absolus sur la base du résultat consolidé. La distribution effective du dividende se fondera sur le résultat statutaire de Montea SCA.

⁵⁷ *Taux de couverture: pourcentage des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes par les produits financiers dérivés contre les fluctuations du taux d'intérêt. Voir la section 8.11.

⁵⁸ Le taux de distribution de 84% est calculé sur base du résultat EPRA et non sur base du résultat disponible pour distribution.

5.3.7 Autres événements survenus en 2017

➤ 13/03/2017 - Nomination de Jan van der Geest au poste de Development Manager pour Montea Pays-Bas



En désignant Jan van der Geest au poste de Development Manager, Montea entend renforcer sa présence aux Pays-Bas. Jan est notamment responsable pour le développement futur du LogistiekPark A12 à Waddinxveen. Fort d'une longue affinité du marché industriel aux Pays-Bas, Jan van der Geest a l'expérience nécessaire pour le suivi de nouveaux développements de Montea aux Pays-Bas. Jan van der Geest a travaillé depuis 2006 chez Heembouw, une entreprise de construction. A partir de 2011 il était actif en tant que directeur commercial.

5.3.8 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. Voir aussi chapitre 1.4.3.

Au stade actuel, la filiale néerlandaise de la Société, Montea Nederland NV, n'a pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas lui accordant le statut de FBI. En 2016, l'administration fiscale néerlandaise, faisant référence à une jurisprudence du Hoge Raad néerlandais, a revu sa position en ce qui concerne le critère d'actionariat. En tant qu'actionnaire de sa filiale FBI Montea Nederland NV, la Société devrait établir qu'elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Dans ce cas seulement, estime le fisc néerlandais, la Société pourrait être considérée comme actionnaire qualifié dans le régime FBI. Dans ce cadre, l'administration fiscale des Pays-Bas et la Société se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions. La Société estime qu'en sa qualité de SIR, elle opère dans un régime objectivement comparable à celui de la FBI et qu'elle en remplit les critères. La Société estime en conséquence qu'il est vraisemblable qu'elle pourra conclure des accords raisonnables avec l'administration fiscale néerlandaise avec octroi du statut de FBI à Montea Nederland NV. Par ailleurs, le ministre des finances des Pays-Bas et son administration fiscale ont déjà exprimé par le passé leur volonté d'agir conformément aux principes généraux de la bonne gouvernance en ce qui concerne un « level playing field » (égalité de traitement de tous les acteurs). Montea espère donc ne pas être traitée par les autorités fiscales néerlandaises moins favorablement que d'autres SIR belges comparables ayant déjà conclu des accords quant au statut FBI.

5.3.9 Le résultat EPRA par action^{59*} se monte à € 2,58 par action: une croissance de 4,5% par rapport à la même période l'année dernière

Le résultat EPRA⁶⁰ se monte à € 26,8 millions, une progression de 12 % durant l'année 2017, à comparer aux € 24,0 millions de la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action s'élève à € 2,58 par action, contre € 2,47 par action l'année dernière, y compris une augmentation de 7% du nombre moyen pondéré d'actions en circulation, suite à l'augmentation de capital de septembre 2017.

⁵⁹ *Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com

⁶⁰ *Résultat EPRA : le résultat sous-jacent des activités de base. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont appuyés sur le bénéfice. Ce résultat se calcule comme le résultat net (IFRS) hors résultat sur le portefeuille et hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi www.epra.com

Cette croissance de € 2,8 millions est avant tout le résultat de :

- la hausse du résultat d'exploitation avant le résultat sur le patrimoine immobilier, soit € 2,5 millions en raison de :
 - l'augmentation de € 0,3 million du résultat locatif net, de € 40,5 millions fin décembre 2016 à € 40,8 millions fin décembre 2017. Le résultat locatif net de 2016 comprenait une indemnité de rupture plus importante reçue de Neovia Logistics (€ 2,3 millions) que celle reçue en 2017 de SAS Automotive (€ 1,3 million). De plus, 2 biens français qui généraient annuellement un revenu locatif net de € 4 millions ont été revendus en décembre 2016. Ces 2 effets sont compensés (+ € 0,3 million) par les nouveaux revenus locatifs des investissements réalisés et la réception des projets build-to-suit dans l'exercice précédent, ainsi que les nouveaux investissements et la réception de nouveaux projets en 2017 ;
 - le supplément de récupération des charges locatives (€ 0,2 million) et la hausse des « autres produits liés aux loyers » (€ 2,2 millions) exercent un impact positif de € 2,4 millions, essentiellement via l'indemnité non récurrente reçue en avril 2017 suite à la réception du bâtiment de Brucargo développé pour le locataire DHL Aviation SA (€ 0,9 million), le remboursement des travaux complémentaires financés par Montea pour le même locataire, d'autres revenus tels que des dédommagements et indemnités PM reçus de locataires (€ 0,8 million), enfin les revenus supplémentaires des panneaux solaires (€ 0,5 million) ;
 - une augmentation des frais immobiliers et des frais généraux de la société à hauteur de € 0,2 million, suite à la hausse des charges marketing & communication, HR et juridiques.
- la baisse du résultat financier négatif (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) de € 0,7 million, principalement suite à la liquidation d'un contrat de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) en 2016 pour un coût total de € 2,1 millions, en partie compensé par
 - des charges financières en hausse (€ 0,6 million) suite à l'augmentation du pourcentage de couverture en 2017 (de nouvelles couvertures ont en effet été souscrites fin 2016 pour un montant nominal de € 87,5 millions)
 - une augmentation de la dette financière moyenne correspondant aux nouveaux investissements (€ 0,4 million)
 - une baisse des revenus financiers (€ 0,4 million)
- en partie compensée (€ 0,4 million) par l'augmentation des impôts estimés suite au paiement d'une taxe de sortie plus importante que prévu initialement.

5.4 Résumé des résultats financiers

5.4.1 Compte de résultats consolidés abrégés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2017 (en milliers d'euros)

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/12/2017	31/12/2016
	12 mois	RESTATED (0) 12 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	40.793	40.518
RESULTAT IMMOBILIER	43.963	41.258
% par rapport au résultat locatif net	107,8%	101,8%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.246	-1.043
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	42.717	40.215
Frais généraux de la société	-3.814	-3.769
Autres revenus et charges d'exploitation	-72	-142
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	38.830	36.304
% par rapport au résultat locatif net	95,2%	89,6%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-11.107	-11.780
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	27.723	24.524
Impôts	-938	-506
RESULTAT EPRA	26.785	24.018
<i>par action (1)</i>	2,58	2,47
Résultat sur vente d'immeubles de placement	769	8.131
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.204	670
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.972	8.801
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.791	-616
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	5.791	-616
RESULTAT NET	36.548	32.204
<i>par action</i>	3,52	3,31

✓ Le résultat locatif net s'élève à € 40,8 millions, en progression de 1% sur l'année dernière – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le patrimoine progresse de 7% à € 38,8 millions

- Le résultat locatif net s'élève à € 40,8 millions, soit 1% de mieux que pour la même période de 2016 (€ 40,5 millions). Le résultat locatif net de 2016 comprenait une indemnité de rupture plus importante reçue de Neovia Logistics (€ 2,3 millions) que celle reçue en 2017 de SAS Automotive (€ 1,3 million). De plus, 2 biens français qui généraient annuellement un revenu locatif net de € 4 millions ont été revendus en décembre 2016. Ces 2 effets sont compensés (+ € 0,3 million) par les nouveaux revenus locatifs des investissements réalisés et la réception des projets build-to-suit dans l'exercice précédent, ainsi que les nouveaux investissements et la réception de nouveaux projets en 2017.

- Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le patrimoine** augmente de € 36,3 millions en 2016 à € 38,8 millions en 2017. Cette croissance de € 2,5 millions est avant tout le résultat de :
 - l'augmentation du résultat net locatif de € 0,3 million (voir ci-dessus) ;
 - le supplément de récupération des charges locatives (€ 0,2 million) et la hausse des « autres produits liés aux loyers » (€ 2,2 millions) exercent un impact positif de € 2,4 millions en 2017, essentiellement via l'indemnité non récurrente reçue en avril 2017 suite à la réception du bâtiment de Brucargo développé pour le locataire DHL Aviation SA (€ 0,9 million), le remboursement des travaux complémentaires financés par Montea pour le même locataire, d'autres revenus tels que des dédommagements et indemnités PM reçus de locataires (€ 0,8 million), enfin les revenus supplémentaires des panneaux solaires (€ 0,5 million) ;
 - en partie compensé par une augmentation des frais immobiliers et des frais généraux de la société à hauteur de € 0,2 million, suite à la hausse des charges marketing & communication, HR et juridiques.

- La **marge d'exploitation** (ou marge opérationnelle)^{61*} se monte à 95,2% pour toute l'année 2017, contre 89,6% en 2016.

La marge d'exploitation est fortement influencée en 2017 par les rémunérations uniques reçus de SAS Automotive et de DHL Aviation suite à la réception du bâtiment. Sans ces rémunérations uniques, la marge d'exploitation est de 92%.

- ✓ **Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € 11,1 millions au lieu des € 11,8 millions de l'année dernière**

Le **résultat financier** hors variations de la juste valeur des instruments financiers⁶² se monte à € 11,1 millions et recule de 6% par rapport à la même période de l'année dernière. La dette moyenne a augmenté de € 41,8 millions (13%). Dans le même temps, le coût financier^{63*} moyen reste stable à 3,0% pour l'exercice 2017. Pour 2018, on prévoit une baisse du coût moyen du financement sous l'effet de la liquidation de quatre contrats de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) pour une somme totale de € 60 millions fin 2017 afin de souscrire ensuite une nouvelle couverture pour le même montant nominal aux conditions du marché actuel.

La baisse du résultat financier négatif (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) de € 0,7 million, est principalement due à la liquidation d'un contrat de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) en 2016 pour un coût total de € 2,1 millions, en partie compensée par

- des charges financières en hausse (€ 0,6 million) suite à l'augmentation du pourcentage de couverture en 2017
- une augmentation de la dette financière moyenne correspondant aux nouveaux investissements (€ 0,4 million)
- une baisse des revenus financiers (€ 0,4 million)

⁶¹ *La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat locatif net.

^{62*} Voir section 8.11.

^{63*} Ce coût financier est une moyenne sur l'année totale, y compris les dettes locatives et a été calculé sur la base du coût financier total par rapport à la moyenne du solde d'ouverture et du solde final de la dette financière en 2017, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture.

Après clarification du traitement comptable de la liquidation des swaps, et pour mieux respecter les directives EPRA, la décision a été prise de traiter à partir de 2017 la liquidation des swaps via la rubrique P&L : modifications de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Si nous avons appliqué cette méthode de traitement à la liquidation du swap en 2016, cela n'aurait pas influencé le résultat net ni les fonds propres de 2016, mais seulement le résultat EPRA, qui aurait été plus élevé de € 2,1 millions ou € 0,21 par action.

Au 31/12/2017, Montea totalise une dette bancaire (lignes de crédit bilatérales) de € 264,9 millions auprès de 7 établissements financiers. Au 31 décembre 2017, les dettes financières (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing) sont couvertes à 87% par des contrats de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap).

✓ **Le résultat sur le patrimoine immobilier⁶⁴ atteint € 4,0 millions**

Le **résultat sur le patrimoine immobilier** atteint € 4,0 millions au 31/12/2017. Ce résultat positif s'explique principalement par la vente d'un des sites français, celui de Savigny, avec un impact positif de € 0,7 million, preuve de la valorisation très prudente et conservatrice du patrimoine de Montea dans le contexte d'un marché vivement intéressé par l'immobilier logistique de qualité. Ce résultat positif s'explique aussi par la variation positive nette de la juste valeur du patrimoine immobilier, hors capex de € 3,2 millions, en raison de la baisse des rendements aux Pays-Bas et en France dans les projets avec bail de longue durée. La juste valeur du portefeuille immobilier belge hors capex reste stable par rapport à l'année dernière, sous l'effet d'un gros volume d'investissements en Belgique (en effet, suite au changement des règles d'évaluation à partir de 2017, les frais de transaction sont comptabilisés dans le résultat sur le portefeuille).

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 rubrique, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en-deçà du coût d'investissement initial.

✓ **Les variations positives de la juste valeur des instruments financiers se montent à € 5,8 millions**

Les **variations positives de la juste valeur des instruments financiers** résultent de l'impact positif de la juste valeur des couvertures d'intérêt existantes sous l'effet des prévisions de hausse des taux de long terme dans le courant de 2017.

➤ **Le résultat net (IFRS) atteint € 36,5 millions, soit une hausse de € 4,3 millions par rapport à l'année précédente, largement déterminée par la variante positive de la juste valeur des instruments financiers**

Le résultat EPRA et le résultat sur le portefeuille, y compris les variations de la juste valeur des instruments financiers, conduisent à **un résultat net (IFRS)** de € 36,5 millions en 2017 à comparer aux € 32,2 millions de 2016. Le résultat net (IFRS) par action se situe à € 3,52 par action contre € 3,31 par action en 2016. Le résultat sur le patrimoine immobilier et les variations de la juste valeur des instruments financiers sont des postes hors trésorerie qui n'influencent pas le résultat EPRA.

✓ **Résultat EPRA de € 2,58 par action⁶⁵**

Le **résultat EPRA** au 31/12/2017 atteint € 26,8 millions, en progression de 12% sur la même période de l'année dernière.

⁶⁴ * Résultat sur le portefeuille : 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.

⁶⁵ Voir section 8.10

Sur la base du résultat distribuable, Montea va proposer un dividende brut de €2,17 par action à l'assemblée générale. Il s'agit d'une hausse de 3% du dividende brut par action par rapport à 2016, malgré la dilution due à l'augmentation de capital de 2017.

5.4.2 Bilan consolidé abrégé pour l'exercice 2017

 BILAN CONSOLIDE (EUR)		31/12/2017 Conso	31/12/2016 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	719.615.007	545.461.627
II.	ACTIFS COURANTS	28.811.399	49.297.472
	TOTAL DE L'ACTIF	748.426.406	594.759.099
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	333.029.072	251.964.960
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	332.910.588	251.846.477
II.	Intérêts minoritaires	118.483	118.483
	PASSIFS	415.397.334	342.794.139
I.	Passifs non courants	386.250.635	310.381.242
II.	Passifs courants	29.146.699	32.412.897
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	748.426.406	594.759.099

✓ Au 31/12/2017, le **total de l'actif** (€ 748,4 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (88% du total), de panneaux solaires (2% du total) et de développements (7% du total). Le reste de l'actif (3% du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

✓ Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (€ 333,0 millions) et une dette totale de € 415,4 millions.

La dette totale se décompose ainsi :

- une somme totale de € 264,9 millions en lignes de crédit auprès de 7 institutions financières. Montea dispose de € 285 millions en lignes de crédit sous contrat ainsi que d'une capacité non consommée de € 20,1 millions
- un montant total de € 109,1 millions pour les quatre emprunts obligataires que Montea a émis en 2013, 2014 et 2015 avec une durée respectivement jusqu'en 2020, 2021, 2025 et 2027
- une dette de leasing totale de € 1,4 million pour la poursuite du financement des panneaux solaires sur notre site à Alost
- la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 11,7 millions
- les autres dettes et comptes de régularisation pour un montant de € 28,3 millions. Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

Au cours de l'année 2018, des lignes de crédit contractées pour un total de € 10 millions arrivent à l'échéance (un en-cours de € 2 millions de lignes de crédit).

- ✓ L'**endettement**⁶⁶ de Montea se situe à 51,9% par rapport à 51,6% fin 2016.

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 NAV EPRA*⁶⁷ au 31/12/2017 se monte à € 29,67 par action contre € 27,80 par action⁶⁸ au 31/12/2016. La NNNNAV EPRA* au 31/12/2017 se monte à € 29,14 par action contre € 25,97 par action au 31/12/2016.

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

5.4.3.1 Général

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 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 envoyés à titre d'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.

5.4.3.2 Bilan consolidé abrégé au 31/12/2017

Sur la base des chiffres au 31/12/2017, le taux d'endettement consolidé de la SIR est de 51,9%. Pour plus d'informations sur la forme abrégée du bilan consolidé au 31/12/2017, nous référons à la section 5.4.2 du présent rapport financier annuel.

5.4.3.3 Evolution 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 DHL Global Forwarding à Brucargo. L'opération a eu pour effet de ramener la dette à 50,80% pour le premier trimestre 2013.

⁶⁶ Calculé suivant l'AR relatif aux sociétés immobilières réglementées.

⁶⁷ Voir la section 8.10.

⁶⁸ Voir la section 8.10.

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

Dans 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 built-to-suit en Belgique (2 au De Hulst de Willebroek et 1 à Brucargo), de 1 projet built-to-suit aux Pays-Bas (Oss) et de 2 transactions sale-and-lease back (Beuningen et Waddinxveen).

Dans 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 built-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 built-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 situait à 55,77%.

Au cours de 2016, les projets built-to-suit Movianto à Erembodegem, CdS à Forest et Bakkersland à Aalsmeer ont été réceptionnés. Les travaux de ces 3 projets sont financés par la dette. Il en va de même pour l'achat du projet de Eindhoven (Jan de Rijk) et de l'achat du terrain de Bornem (Bornem Vastgoed). Afin de limiter l'endettement, en mars 2016, le projet de Willebroek (Federal Mogul) a été acquis par un apport en nature, et le mois de juin a vu le succès du dividende optionnel. En décembre 2016, la vente de St-Cyr-en-Val et de Cambrai a ramené l'endettement à 51,65% au 31/12/2016.

De nouvelles acquisitions ont eu lieu en 2017, notamment celle du site de Willebroek, loué au groupe Metro, en Q1/2017, la réception du site de Brucargo, loué à SACO, en Q2/2017, l'achat du site de Brucargo, loué à DHL Aviation en Q2/2017, la réception du projet Crossdock Center, Mainfreight à Genk, en Q3/2017, l'achat du site de Willebroek, loué à Decathlon, l'acquisition du terrain Tyraslaan à Vilvorde, l'acquisition du site de Saintes, loué à Noukies, en Q4/2017, et l'acquisition des actions d'Orka Aalst SA en Q4/2017. Ces opérations ont été financées d'une part par l'augmentation de capital menée à bien en septembre 2017, d'autre part par le financement bancaire. De ce fait, l'endettement reste stable (51,9 %) par rapport à l'année dernière (51,6 %).

Au 31 décembre 2017, l'endettement s'élève à 51,9 %⁶⁹ au niveau consolidé et à 52,4 % au niveau non consolidé, raison pour laquelle Montea a établi un plan financier avec son 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.

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

⁶⁹ L'endettement est calculé suivant L'AR SIR.

5.4.3.4 L'avenir du potentiel d'investissement de Montea

Actuellement, l'endettement se situe à 51,9%. Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à € 280 millions⁷⁰ environ, sans dépasser le taux maximum de 65 % (voir le tableau ci-dessous). Ceci revient à une croissance potentielle du portefeuille immobilier de 28% (croissance additionnelle de la juste valeur du portefeuille immobilier de € 280 millions par rapport à la juste valeur actuelle du portefeuille immobilier au 31 décembre 2017 de € 719 millions, y inclus la juste valeur des développements de € 48 millions et la juste valeur des panneaux solaires de € 13 millions) entièrement financés par des dettes.

En euro	31/12/2017	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	718.728.241	280.000.000	998.728.241
Autres actifs	29.698.165	-	29.698.165
TOTAL DE L'ACTIF	748.426.406	280.000.000	1.028.426.406
	-	-	-
CAPITAUX PROPRES	333.029.072	-	333.029.072
	-	-	-
Provisions	415.397.334	280.000.000	695.397.334
Passifs non courants	386.250.635	280.000.000	666.250.635
Provisions	-	-	-
Autres provisions non courants	11.707.142	-	11.707.142
Impôts différés - passifs	-	-	-
Autres passifs non courants	374.543.493	280.000.000	654.543.493
Passifs courants	29.146.699	-	29.146.699
Provisions	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-
Comptes de régularisation	15.542.082	-	15.542.082
Autres passifs courants	13.604.618	-	13.604.618
TOTAL PASSIFS	748.426.406	280.000.000	1.028.426.406
Taux d'endettement	51,9%	0,0%	65,0%

Montea a conclu avec des institutions bancaires des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement. Suivant ces conventions, la même méthode de calcul donne un potentiel d'investissement de près de € 150 millions (voir le tableau ci-dessous).

⁷⁰ Le calcul ne tient pas compte du résultat EPRA des périodes à venir, ni des variations de la juste valeur des immeubles de placement, ni des variations éventuelles des comptes de régularisation, des provisions pour risques et des impôts différés au passif.

En euro	31/12/2017	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	718.728.241	150.000.000	868.728.241
Autres actifs	29.698.165	-	29.698.165
TOTAL DE L'ACTIF	748.426.406	150.000.000	898.426.406
	-	-	-
CAPITAUX PROPRES	333.029.072	-	333.029.072
	-	-	-
Provisions	415.397.334	150.000.000	565.397.334
Passifs non courants	386.250.635	150.000.000	536.250.635
Provisions	-	-	-
Autres provisions non courants	11.707.142	-	11.707.142
Impôts différés - passifs	-	-	-
Autres passifs non courants	374.543.493	150.000.000	524.543.493
Passifs courants	29.146.699	-	29.146.699
Provisions	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-
Comptes de régularisation	15.542.082	-	15.542.082
Autres passifs courants	13.604.618	-	13.604.618
TOTAL DU PASSIF	748.426.406	150.000.000	898.426.406
Taux d'endettement	51,86%	0,0%	60%

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

Sur la base des fonds propres actuels, il faudrait une variation négative de plus de € 151 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 21% de la valeur du portefeuille existant.

En euro	31/12/2017	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	718.728.241	151.000.000	567.728.241
Autres actifs	29.698.165	-	29.698.165
TOTAL DE L'ACTIF	748.426.406	151.000.000	597.426.406
	-	-	-
CAPITAUX PROPRES	333.029.072	151.000.000	182.029.072
	-	-	-
Provisions	415.397.334	-	415.397.334
Passifs non courants	386.250.635	-	386.250.635
Provisions	-	-	-
Autres provisions non courants	11.707.142	-	11.707.142
Impôts différés - passifs	-	-	-
Autres passifs non courants	374.543.493	-	374.543.493
Passifs courants	29.146.699	-	29.146.699
Provisions	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-
Comptes de régularisation	15.542.082	-	15.542.082
Autres passifs courants	13.604.618	-	13.604.618
TOTAL PASSIFS	748.426.406	151.000.000	597.426.406
Taux d'endettement	51,86%	0,0%	65,0%

Depuis sa constitution, Montea a pris une variation négative totale sur la valeur du portefeuille immobilier de € 27,7 millions, la plupart en raison de la récente crise financière de fin 2008 et 2009.

Vu la situation actuelle et la valeur du portefeuille déterminée par l'expert indépendant, Montea ne prévoit pas de variations négatives substantielles de la juste valeur des biens. Montea estime donc que l'endettement actuel de 51,9% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du patrimoine existant.

5.4.3.5 Evolution prévue de l'endettement en 2018

Le tableau ci-dessous récapitule l'évolution de l'endettement jusqu'au 31/12/2018.

Immeubles de placement	718.728.962	34.611.421	753.340.382	16.664.255	770.004.637	23.860.810	793.865.448	23.280.250	817.145.698
Autres actifs	29.697.444		29.697.444		29.697.444		29.697.444		29.697.444
TOTAL DE L'ACTIF	748.426.406		783.037.827		799.702.082		823.562.892		846.843.142
Capitaux propres	333.029.072	7.224.330	340.253.402	-5.035.665	335.217.737	7.224.330	342.442.068	7.224.330	349.666.398
Provisions	415.397.334		442.784.425		464.484.345		481.120.824		497.176.744
Passifs non courants	386.250.635		420.862.056		437.526.311		461.387.121		484.667.371
Provisions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres provisions non courants	11.707.142		11.707.142		11.707.142		11.707.142		11.707.142
Impôts différés - passifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres passifs non courants	374.543.493	34.611.421	409.154.914	16.664.255	425.819.169	23.860.810	449.679.979	23.280.250	472.960.229
Passifs courants	29.146.699		21.922.369		26.958.034		19.733.704		12.509.373
Provisions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comptes de régularisation	15.542.082		15.542.082		15.542.082		15.542.082		15.542.082
Autres passifs courants	13.604.618	-7.224.330	6.380.287	5.035.665	11.415.952	-7.224.330	4.191.622	-7.224.330	3.032.709
TOTAL PASSIFS	748.426.406		783.037.827		799.702.082		823.562.892		846.843.142
Taux d'endettement	51,86%		53,07%		54,67%		55,11%		55,49%

Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un taux d'endettement de 51,9% au 31/12/2017
- un taux d'endettement de 55,5% au 31/12/2018 :
 - la réalisation du programme d'investissement en cours concernant 6 projets build-to-suit, encore à réceptionner, entièrement financés par la dette (+/- € 51 mio)
 - l'acquisition de 2 sites au premier semestre 2018 (+/- € 6 mio) par des fonds étrangers
 - de nouveaux investissements dans le patrimoine immobilier en 2018 (+/- € 11 mio) par des fonds étrangers.
 - projet d'ambition sous forme d'un projet sur mesure (+/- € 30 mio) par des fonds étrangers
 - une proposition de dividende de € 2,17 par action, dont 65 % des actionnaires choisissent le dividende optionnel.

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

5.4.3.6 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 patrimoine immobilier et dans l'évolution attendue des fonds propres.

Montea maintient 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 d'un rendement net moyen voisin de 7%.

Si les événements devaient imposer une réorientation de la stratégie de la SIR, celle-ci y procéderait sans retard ; les actionnaires en seraient informés dans les rapports financiers annuels et semestriels.

5.5 Conclusions pour l'exercice 2017

Sur le plan financier, l'exercice 2017 de Montea se caractérise surtout par des résultats d'exploitation généralement bons :

- Le résultat EPRA augmente de 12% par rapport à la même période de l'année dernière ;
- Le résultat EPRA par action s'élève à € 2,58 par action, contre € 2,47 par action pour la même période de l'année dernière ;
- La marge d'exploitation⁷¹ est 95,2%, à comparer aux 89,6% de 2016.

5.6 Affectation du résultat

Sur la base des résultats au 31 décembre 2017, le conseil d'administration de Montea Management SA propose à l'assemblée générale du 15 mai 2018 de distribuer un dividende brut de € 2,17 par action. Cela correspond à un dividende net de € 1,52 par action.

5.7 Événements importants survenus après la date du bilan

- **15/01/2018 – Montea a signé un accord de partenariat avec la société J|MO, représentée par Julien Mongoin, pour accroître le patrimoine et renforcer la présence de Montea en France**



Depuis sa cotation en bourse, Montea a connu une forte croissance sur le portefeuille en France. Avec la signature du partenariat avec la société J|MO, Montea entend renforcer sa présence en France. Le partenariat a l'ambition d'accélérer le développement de Montea sur le territoire français. Fort d'une longue affinité du marché immobilier logistique, J|MO, représentée par Julien Mongoin, a l'expérience nécessaire pour initier de nouveaux développements pour Montea en France. Julien Mongoin, Ingénieur diplômé de l'ENTPE, a travaillé en tant que Directeur du Développement de 2007 à 2010 chez Nexity Geprim, promoteur immobilier français. Depuis fin 2010, il était actif en tant que Directeur du Développement et des Acquisitions au sein de la société Barjane (Aménageur/Développeur en Immobilier d'entreprise).

5.8 Perspectives pour l'exercice 2018

5.8.1 Général

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.

⁷¹ Voir la section 8.11.

Nous constatons également en Belgique, en France et aux Pays-Bas, une demande croissante d'immobilier logistique, ce qui exerce une pression à la baisse sur les rendements des investissements. C'est la raison pour laquelle Montea doit s'impliquer dès le début dans le projet.

En 2018, 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 2018, 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), Groep Versteijnen à Tilburg (2015) et Jan De Rijk à Eindhoven (2016), Bas Logistics à Etten-Leur (2017) et Noukies à Saintes (2017).
- 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 (BE), pour Vos Logistics à Oss, pour DocMorris à Heerlen et pour Bakkersland à Aalsmeer (NL).
- Dans le cadre de partenariats, des bâtiments ont été développés sur mesure pour Dachser, Federal Mogul, Metro et Decathlon au MG Park De Hulst à Willebroek (BE), pour DHL Global Forwarding, St Jude Medical, Nippon Express Belgium, DHL Aviation 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.
- Prospection relative aux acquisitions, aux achats en portefeuille ou aux bâtiments qui ne font pas partie des priorités des groupes d'investissement.

- **Croissance interne et 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 168.652 m².
- 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.

5.8.2 Perspectives propres à Montea

- Taux d'occupation et durée des contrats de location

Le 31 décembre 2017, le taux d'occupation se situe à 96,3%, essentiellement à cause de l'inoccupation partielle du site de Milmort (ex-Vincent Logistics, entretemps loué partiellement à Parker) et Willebroek (ex-Neovia Logistics, entretemps loué partiellement à Nippon Express), ainsi que le site disponible à Gand (site ex-SAS Automotive, en 2017 loué pour 5 mois à Bleckmann). Montea se fixe pour objectif de maintenir le taux d'occupation au-dessous de 95%. La durée moyenne des contrats locatifs jusqu'à leur première date de résiliation atteint 7,5 ans. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea prévoit maintenir la durée moyenne de ses baux à plus de 7 ans pour la fin de l'exercice.

En 2018, une superficie totale⁷² de 28 774 m² (sauf inoccupation actuelle dont 30% du bâtiment à Gand a déjà été loué à Facil Europe depuis la fin de l'année), fera l'objet de prolongations ou de nouveaux contrats locatifs (3,0% de la superficie totale).

Pour les inoccupations actuelles et les biens potentiellement libérés en 2018, 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.

Notre but est de maintenir un taux d'occupation de 95% au minimum.

- Pipeline d'investissements

Dans le climat actuel de compression des rendements, et compte tenu de la politique d'investissement réfléchie que mène Montea, il est plus difficile d'acquérir des bâtiments A de qualité avec des rendements raisonnables. C'est la raison pour laquelle notre portefeuille d'investissement fait une place croissante aux projets build-to-suit. Nous prévoyons que le patrimoine immobilier va atteindre € 800 millions durant l'exercice 2018.

- Stratégie de financement

Compte tenu d'un taux d'endettement de 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de € 150 millions. Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements (actuellement en moyenne 5,5 ans) et celle des couvertures (en moyenne 7,7 ans) sur celle des contrats de location (actuellement en moyenne 7,5 ans). En décembre 2017, Montea a réanalysé sa dette et, avant l'échéance de quatre lignes de crédit pour un montant total de € 42 millions, procédé au refinancement à des conditions plus favorables, conformes au marché. Nous prévoyons que le taux de couverture sera maintenu au-dessus de 80% en 2018.

- Marge d'exploitation⁷³

Au 31/12/2017, la marge d'exploitation s'élève exceptionnellement⁷⁴ à 95,2%. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea espère pouvoir maintenir la marge d'exploitation au-dessus de 92%.

- Résultat EPRA

Sur la base du résultat EPRA de 2017 (€ 26,8 millions), des prochains revenus nets des projets acquis, et compte tenu de la prolongation estimée de certains contrats et de la location des vacances actuelles, Montea prévoit pour l'exercice 2018 un résultat EPRA par action en hausse de 5%.

⁷² Calculé sur la base d'une rupture possible (break date).

⁷³ Voir section 8.10 du rapport financier annuel 2017 de Montea.

⁷⁴ Suite à quelques revenus uniques.

5.8.3 Hypothèses concernant les prévisions du résultat EPRA

En termes de perspectives, nous décrivons les résultats escomptés en ce qui concerne le résultat EPRA consolidé et le bilan consolidé pour l'exercice 2018 sur la base des chiffres publiés dans le rapport financier annuel au 31/12/2017, des informations connues après la date du bilan et des prévisions calculées en fonction de l'évolution des marchés immobilier, économique et financier.

Ces projections et estimations ne peuvent être interprétées comme une certitude car les activités de Montea et le marché sur lequel elle opère sont sujets aux incertitudes et aux risques, de sorte que cette information prévisionnelle ne peut en aucun cas engager la société. Il y a donc une possibilité que les prévisions ne soient pas réalisées.

5.8.3.1 Hypothèses

Montea applique les méthodes comptables habituelles dans le cadre de la préparation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2017, conformément à l'IFRS selon l'usage dans l'Union européenne et telles que consignées dans l'AR-SIR.

Les hypothèses sont plutôt conservatrices tout en gardant une dimension réaliste.

5.8.3.2 Hypothèses concernant les facteurs que Montea peut influencer directement

Résultat locatif net

L'évaluation du résultat locatif net repose sur les contrats actuels, compte tenu de l'hypothèse liée à l'indexation (voir plus loin) des baux appliquée à chaque contrat individuellement en fonction de la date anniversaire du contrat.

En ce qui concerne les baux avec possibilité de résiliation en 2018, des évaluations conservatrices de prorogation (prolongation ou renouvellement) sont établies au cas par cas.

On part en outre d'un potentiel de croissance de € 100 millions, dont € 70 millions sont déjà connus au moment de la préparation des projections. Les investissements connus contribuent au résultat locatif en fonction du timing et du rendement négociés ou en cours de négociation. Les autres investissements (projection échelonnée sur les Q3 et Q4 2018) offriront un rendement inférieur au rendement moyen du portefeuille actuel (voir la section charges d'intérêts). La structure du capital sera stable, avec un taux d'endettement de +/- 55%.

Autres produits et charges liés au loyer

Cette rubrique couvre les charges locatives supportées par le propriétaire ainsi que la refacturation de ces charges aux locataires. En ce qui concerne les projets existants et les investissements connus, ces charges et produits sont repris conformément au bail. Quant aux autres investissements (projection échelonnée sur les Q3 et Q4 2018), nous prenons comme point de départ des contrats de location triple net.

Cette rubrique couvre en outre les revenus de panneaux solaires repris conformément aux revenus générés en 2017, sans augmentation en 2018, à l'exception des revenus provenant de l'acquisition d'Orka Aalst NV⁷⁵, ainsi que la commission de gestion des biens immobiliers facturée par Montea aux locataires.

⁷⁵ Voir le communiqué de presse de 22/12/2017 ou www.montea.com pour plus d'informations.

Charges immobilières

Ces charges couvrent principalement les commissions de courtage, les commissions de gestion internes, ainsi que les coûts et taxes liés aux bâtiments inoccupés. Pour 2018, elles sont évaluées à partir du portefeuille existant et des prévisions relatives aux nouvelles locations.

Frais généraux de la société

Ces coûts concernent principalement les points suivants :

- Location de bureaux en France et aux Pays-Bas
- Coûts de marketing, communication financière et commerciale
- Honoraires estimatifs dus aux conseillers tels que experts immobiliers, avocats, experts fiscaux, charges informatiques et rémunération du commissaire
- Abonnement annuel (taxe) aux Sociétés immobilières réglementées
- Charge due pour cotation sur Euronext
- Frais de fonctionnement internes de Montea (rémunération du gérant statutaire de Montea Comm. V.A. et coûts du personnel, sauf commissions de gestion internes)

Tous les coûts sont budgétisés sur la base des coûts réels 2017 majorés de 2% pour tenir compte de l'indexation. Les coûts prévisionnels de marketing et de personnel sont calculés sur base de la meilleure estimation approximative.

Charges d'intérêt

Les charges d'intérêt sont évaluées à partir de l'évolution des dettes financières, à commencer par la charge de la dette financière au 31 décembre 2017 majorée des investissements complémentaires (connus et projetés) à l'aide de capitaux empruntés et tenant compte d'un taux d'endettement stable (+/- 55%).

En ce qui concerne le calcul du taux d'intérêt, on part d'un coût de financement moyen global⁷⁶ de 3% en 2018, calculé sur la base du taux de couverture début 2018 (87,4% au 1^{er} janvier 2018) qui excèdera toujours 80% au cours de 2018. Dans le calcul du coût de financement global, on tient compte d'une marge de crédit moyenne pondérée, et d'un coût de réserve pour non-utilisation des facilités de crédit existantes et du coût des instruments de couverture de taux. En ce qui concerne les hypothèses, on présuppose qu'il n'y aura pas de remboursement anticipé des emprunts, ni de liquidation anticipée des contrats IRS en cours.

Le coût financier total a ensuite été réduit d'un montant estimatif au titre des intérêts capitalisés calculés sur les développements de projets en cours. Il n'y a pas de revenus locatifs, mais des intérêts capitalisés pour la projection complémentaire. De cette façon, l'intérêt intercalaire calculé est neutralisé dans le calcul des coûts financiers et repris dans le coût d'investissement du projet à l'actif du bilan, jusqu'à ce que le projet soit livré et commence à produire un revenu locatif.

Impôts & Taxes

Ce poste couvre l'impôt annuel des sociétés. La base imposable de Montea Comm. V.A. est quasiment nulle étant donné la transparence fiscale dont jouit Montea (sauf effet sur les dépenses non admises et les avantages anormaux ou bénévoles). L'évaluation de la base imposable de l'entité fiscale Montea SCA (succursale en France) et de l'entité fiscale Montea Nederland sert à estimer la taxe sur dividende concernée.

En outre, pour les autres sociétés, filiales directes de Montea Comm. V.A. non considérées comme SIIC (France) ou FBI (Pays-Bas), une estimation est calculée sur la base des résultats locaux prévisionnels.

⁷⁶ Voir rubrique 9.10.

5.8.3.3 Hypothèses concernant les facteurs que Montea ne peut influencer directement

Pour l'évolution des revenus locatifs, on tient compte d'un niveau d'indexation en 2018 basé sur les projections économiques consensuelles.

Le calcul du taux d'intérêt se base sur un taux Euribor à 3 mois de 0%.

Les variations de la juste valeur des instruments de couverture ne sont pas considérés comme cash-items et n'impactent pas le résultat EPRA. Il n'y a donc aucune hypothèse prise en compte pour ce poste.

Le même raisonnement s'applique aux variations de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Les prévisions peuvent en outre être influencées par des risques de marché, opérationnels, financiers et/ou réglementaires tels que décrits au chapitre 1 (Facteurs de risques) du rapport financier annuel 2017 de Montea.

5.8.3.4 Prévision du résultat EPRA

A partir des hypothèses précitées et des prévisions actuelles pour 2018, Montea anticipe une augmentation du résultat EPRA par action de 5% par an, soit une progression de € 2,58 à € 2,71 par action.

		Actual 2017	Budget 2018
		(k EUR)	(k EUR)
EPRA RESULT		26.785	31.817
number of shares (weighted average) per share		10.392.676	11.733.045
		2,58	2,71
OPERATIONAL MARGIN		38.830	43.414
NET RENTAL RESULT		40.793	47.655
Recharges and other RE income	(A)	3.170	1.786
REAL ESTATE RESULT		43.963	49.441
Real estate costs	(B)	-1.246	-2.013
OPERATIONAL REAL ESTATE RESULT		42.717	47.428
General costs / other costs and income	(C)	-3.887	-4.013
OPERATIONAL MARGIN		38.830	43.414
OPERATIONAL MARGIN (%)	(E) / (A) =	95,2%	91,1%
FINANCIAL RESULT		-11.107	-10.959
TAX RESULT		-938	-638

5.8.3.5 Prévision du bilan consolidé

Le bilan consolidé prévisionnel repose sur les hypothèses suivantes :

Montea anticipe une croissance d'environ 100 millions d'euros de son portefeuille immobilier avec d'une part la poursuite de l'exécution des projets en cours et d'autre part, quelques achats directs de biens immobiliers.

En ce qui concerne l'évolution des fonds propres, on tient compte d'un taux d'endettement stable entre 50 et 55%. Pour maintenir ce taux d'endettement, le résultat EPRA prévisionnel de l'exercice 2018 a été repris, ce qui se traduit par un taux d'endettement escompté d'environ 55,5% fin 2018.

Par ailleurs, le taux d'endettement a également été pris en considération dans l'évolution des capitaux empruntés. Les dettes financières prévisionnelles ont été évaluées en tenant compte du volume d'investissement escompté et de la part à financer au moyen des fonds propres (voir ci-dessus).

	Actual 2017	Budget 2018
	(k EUR)	(k EUR)
TOTAAL ACTIVA	748.426	846.843
Vastgoedbeleggingen	718.729	817.146
Andere activa	29.697	29.697
TOTAAL PASSIVA	748.426	846.843
Eigen vermogen	333.029	349.666
Verplichtingen	415.397	497.177
Langlopende verplichtingen	386.251	484.667
Voorzieningen	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	11.707	11.707
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Andere langlopende verplichtingen	374.543	472.960
Kortlopende verplichtingen	29.147	12.509
Voorzieningen	0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Overlopende rekeningen	15.542	15.542
Andere kortlopende verplichtingen	13.605	-3.033
SCHULDGRAAD	51,9%	55,5%

5.8.3.6 Prévision du dividende

La politique de distribution de dividende est décidée par le conseil d'administration de Montea et présentée après la fin de l'exercice à l'assemblée générale annuelle des actionnaires. Sur la base du résultat EPRA prévisionnel 2018, Montea anticipe une nouvelle hausse de 3% du dividende par action, ce qui donnera un dividende brut par action de € 2,24 et un taux de distribution d'environ 84%.

5.8.4 Rapport du commissaire concernant les perspectives 2018



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële ramingen van Montea Comm. VA

In onze hoedanigheid als commissaris van Montea Comm. VA (de "Vennootschap") en in toepassing van de Europese verordening (EG) n°809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004, hebben we het huidige verslag opgemaakt over de ramingen van het geconsolideerd EPRA resultaat ("de geconsolideerde financiële ramingen") over het boekjaar 2018 van de Vennootschap, zoals goedgekeurd op 20 februari 2018 door de Raad van Bestuur van de Vennootschap, vervat in hoofdstuk 5.8 van het geconsolideerd jaarverslag handelend over boekjaar 2017.

De hypothesen opgenomen in hoofdstuk 5.8 leiden tot de volgende raming van het geconsolideerd EPRA resultaat over boekjaar 2018:

Periode: boekjaar 2018, eindigend per 31 december 2018

Geconsolideerd EPRA resultaat: groei van 5%

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de geconsolideerde financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van de Europese Verordening (EG) n°809/2004. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de financiële ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende beroepsnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de International Standard on Assurance Engagements 3400 met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Montea Comm VA toegepast. We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.



**Verslag van de commissaris van 29 maart 2018 over de geconsolideerde
financiële ramingen van Montea Comm. VA**

Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen,
en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met
de waarderingsregels van Montea Comm VA zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening
voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017.

Brussel, 29 maart 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens*
Vennoot
* Handelend in naam van een BVBA

1BJK0128

5.9 Déclaration de Gouvernance d'entreprise

5.9.1 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 2017.

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 sur les sociétés immobilières réglementées (la loi SIR) et l'Arrêté royal relatif aux sociétés immobilières réglementées (AR SIR).

Cette déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie du rapport annuel, conformément à l'article 96, § 2, § 3 et § 4 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. En tant qu'organe de gestion du Gérant de la société, c'est en effet le Conseil d'administration de Montea Management SA qui décide collégialement des valeurs et de la stratégie de Montea, de sa disposition à prendre des risques ainsi que des principales lignes politiques.

La structure de la société en commandite par actions est donc considérée comme transparente en termes de gouvernance d'entreprise.

Dans la charte de gouvernance d'entreprise d.d. 11/08/2016 (dernière mise à jour) (voir www.montea.com/investor-relations/corporate-information) et dans cette déclaration de gouvernance d'entreprise, le terme « Conseil d'administration » désigne le Conseil d'administration du Gérant de Montea – Montea Management SA.

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

- en vertu de l'article 4.6 du Corporate Governance Code 2009, le mandat d'un administrateur ne peut dépasser quatre ans. Il peut être dérogé à la règle pour permettre une certaine rotation au sein du conseil. Cette exception concerne d'une part l'administrateur délégué nommé le 17/05/2016 pour six ans en vue de la mise en œuvre d'une stratégie de long terme, d'autre part le président du conseil d'administration, nommé le 19/05/2015 pour six ans afin de garantir la continuité de la politique. Pour plus de détails, nous renvoyons au tableau du point 6.8.4.2.A (iii) (Conseil d'administration – Composition).

- vu l'envergure limitée de la Société, le conseil d'administration du Gérant de la Société a décidé de ne pas constituer de comité des nominations distinct. Les tâches du comité des nominations sont assumées par le comité des rémunérations, au sein du comité des rémunérations et des nominations ;
- en vertu de l'article 2.9 du Corporate Governance Code 2009 belge, le conseil d'administration du Gérant doit désigner un secrétaire chargé de conseiller les administrateurs dans toutes les affaires de l'administration de la Société. Vu l'effectif limité et la faible complexité de l'organisation de la Société, cette disposition n'a pas encore été appliquée. Cependant, en cas de besoin, un cabinet d'avocats sera consulté concernant le suivi administratif des affaires et l'application des règles de bonne gouvernance.

5.9.2 Déclarations concernant les administrateurs

Le Conseil d'administration de Montea Management SA déclare, à sa connaissance:

- Au cours des cinq dernières années, (i) aucun administrateur n'a été condamné pour fraude, (ii) aucun administrateur, en qualité de membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance, n'a été impliqué dans une faillite, sursis ou dissolution, (iii) aucun administrateur n'a été mis en accusation et/ou n'a fait l'objet d'une sanction nominative publique officielle prononcée par une instance légale ou réglementaire, et (iv) aucun administrateur n'a été déclaré incompetent par un tribunal pour agir en tant que membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur d'instruments financiers ou pour intervenir dans la gestion ou dans l'administration d'entreprises d'un émetteur ou dans le cadre de la gestion ou de l'exercice des activités d'une institution émettrice.
- 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 certains administrateurs, qui prévoit le paiement d'une rémunération⁷⁷.
- Qu'il n'est pas au courant du fait que les administrateurs possèdent ou non des actions Montea, sauf pour ce qui est mentionné sous le point 5.9.6.4 2D.
- 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.

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

5.9.3.1 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 risques⁷⁸ auxquels la Société est exposée ;
- l'analyse de la mesure dans laquelle la Société gère ces risques.

⁷⁷ Voir chapitre « Management exécutif et gestion journalière du gérant statutaire ».

⁷⁸ Pour la description de ces risques, nous renvoyons au chapitre I : Facteurs de risques.

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

5.9.3.2 L'environnement de contrôle

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

- **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 Belgique, aux Pays-Bas 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 trois comités d'investissement. Le comité d'audit a la tâche spécifique de vérifier le contrôle interne et la gestion des risques de la Société. La Société se fait assister par des tiers EY, Primexis et ABAB/Deloitte en Belgique, en France et aux Pays-Bas) pour les matières fiscales et de comptabilité, qui donnent uniquement un support matériel à Montea (il ne s'agit pas du tout d'une délégation des tâches de gestion).
- **L'organisation de la Société**
La société est organisée en différents départements, qui sont représentés dans un organigramme. Chaque personne dans l'organisation sait quelles compétences et responsabilités lui sont attribuées.
- **Mesures visant à garantir les compétences suffisantes**
La Société s'assure d'une part de disposer des compétences suffisantes :
 - 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.

5.9.3.3 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 ou d'autres documents juridiques tels qu'un Share Purchase Agreement.
- 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 entrantes (des différents pays) 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 autres matières comptables y inclus l'assistance fiscale ;
 - des listes analytiques sont maintenues et reliées avec la comptabilité pour chaque période de clôture et pour l'actif et le passif du bilan (« Reporting Valuation file et Finance Overview »)
 - à chaque période de clôture un aperçu des écarts des coûts et des produits réels est présenté par rapport au budget et par rapport aux coûts et produits 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.

5.9.3.4 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.

5.9.3.5 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. Le mandat de BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, représentée par Mr Koen Claessens, a été reconduit pour une période de trois ans à partir du 23 septembre 2017.

5.9.4 Conseil d'administration et comités

5.9.4.1 Généralités

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

Conformément au Code des Sociétés et ses statuts, Montea est gérée par un associé Gérant statutaire, Montea Management SA (« Montea Management » ou le « Gérant »), responsable solidairement et sans limitation de tous les engagements de Montea et elle-même représentée par son représentant permanent Jo De Wolf. Montea Management a été renommé le 23 juin 2016 comme gérant statutaire de Montea pour une période de dix ans.

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 et à l'AR 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 et de l'AR 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, par 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).

5.9.4.2 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.

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 en Belgique, aux Pays-Bas 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 :

- Ciska Servais;
- Sophie Maes;
- André Bosmans⁷⁹;
- Michel Delbaere⁸⁰.

(iii) Composition

Le Conseil d'administration compte neuf⁸¹ membres. La composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2017 est comme suite:

Nom	Qualité/Fonction	Début premier mandat	Fin mandat
Dirk De Pauw	Administrateur exécutif, depuis 1/10/2014 président du Conseil d'administration	01/10/2006	18/05/2021
Jo De Wolf	Administrateur délégué, Chief Executive Officer (CEO)	30/09/2010	17/05/2022
Peter Snoeck	Administrateur exécutif	01/10/2006	15/05/2018
André Bosmans	Administrateur indépendant et non-exécutif	01/10/2006	15/05/2018
Jean-Marc Mayeur	Administrateur non-exécutif	15/05/2012	15/05/2018
Dirk Vanderschrick ⁸²	Administrateur non-exécutif	15/05/2012	16/05/2017
Ciska Servais	Administrateur indépendant et non-exécutif	21/05/2013	21/05/2019
Sophie Maes	Administrateur indépendant et non-exécutif	03/10/2013	21/05/2019
Michel Delbaere	Administrateur indépendant et non-exécutif	17/05/2016	31/12/2017
Greta Afslag	Administrateur non-exécutif	16/05/2017	19/05/2020

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 16 mai 2017, le mandat d'administratrice de Greta Afslag a pris effet pour un terme de trois ans (jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2020).

Le conseil d'administration compte actuellement trois administratrices. Cela signifie qu'au 01/01/2018, plus de 1/3 des administrateurs ne sont pas du même sexe que les autres.

(iv) Curricula

Ci-après est repris le curriculum succinct de chacun des administrateurs, 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).

⁷⁹ Le mandat d'administrateur d'André Bosmans expire le 15 mai 2018. En cas de nouvelle nomination comme administrateur par l'assemblée générale, il ne pourra plus être considéré comme administrateur indépendant, car à ce moment, il sera déjà administrateur depuis 12 ans (article 526ter, 2° code des sociétés).

⁸⁰ Michel Delbaere n'est plus administrateur de Montea depuis le 1er janvier 2018.

⁸¹ À partir du 1er janvier 2018, en raison de la fin du mandat de Monsieur Delbaere, le conseil d'administration ne compte plus que huit membres.

⁸² Dirk Vanderschrick n'est plus administrateur de Montea depuis le 16 mai 2017.

Dirk De Pauw**Président du conseil d'administration et des comités d'investissement****Début de mandat : 1/10/2006 - 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 Comités d'investissement de la société.

Jo De Wolf**Administrateur délégué et CEO****Début de mandat: 30/09/2010 - Renommé jusqu'au 17/05/2022⁸³**

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 :
Nihil
- 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).
À partir de décembre 2016 il est administrateur de Good Life Investment Fund.

Peter Snoeck**Administrateur exécutif****Début de mandat : 1/10/2006 - 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 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.

⁸³ Dans les précédents rapports annuels, la date de la fin du mandat de Jo De Wolf SPRL était erronée.

André Bosmans**Administrateur indépendant / non-exécutif****Début de mandat : 1/10/2006 - 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 :
Cardev NV, City Mall Development NV, City Mall Invest NV, Dolce La Hulpe NV, Luso Invest NV, S.D.E.C. NV.
- b. Les mandats en cours :
Via sa société de management, il est Secrétaire-général, membre du comité de direction de Banimmo (depuis avril 2016) et administrateur de Banimmo SA (côtée en bourse) (depuis 2011), SA Comulex (depuis 2016), SA IPS (depuis 2016) et SA Lex 84 (depuis 2016).
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 il est administrateur des filiales de Belgian Land.
Il est membre du comité d'investissement « Vastgoed » de PMV.
Il est membre du conseil d'administration et président du comité de direction de l'asbl Baluchon Alzheimer.
Il est président du conseil d'administration, du comité d'investissement et du comité de nomination et de rémunération, en tant qu'administrateur indépendant de SA ReKode, gérant de la SCA Inlusio.

Jean-Marc Mayeur**Administrateur non-exécutif****Début du mandat : 15/05/2012 – 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.
Depuis 2012 : administrateur de différentes filiales immobilières qui investissent dans les chambres d'étudiants et dans les maisons de retraite, fusionnées en 2017 avec Federale Real Estate Investment Management.
Depuis 2017 : The Hype, une joint-venture entre Federale Real Estates et Eaglestone.
LEAPPP : une joint-venture entre Federale et Willemen.
Depuis mai 2012 il représente Federale Verzekering comme administrateur de Montea en tant que Chief Investment Officer.

Ciska Servais**Administrateur indépendant/non-exécutif****Début du mandat : 21/05/2013 - Renommé jusqu'au 21/05/2019**

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

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années : nihil.
- b. Les mandats en cours :
CFE SA (entreprise de construction, côtée en bourse) et Astrea BV CVBA (bureau d'avocats).

Sophie Maes**Administrateur indépendant/non-exécutif****Début du mandat : 21/05/2013 - Renommé jusqu'au 21/05/2019**

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

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années:
- Les mandats en nom propre: Messiaen SA, Espace Belliard SA, Alides SA, Fonsny SA, R. Maes SA, MAPP SCI, Imco SCI, Alides Projects SA, Krekelendries SA, Immo Spa SA, ACS Technics SA, Building Hotel Maes SA ; Aedifica SA, Investissement Leopold SA.
 - Les mandats de la société Insumat : Aedifica SA, Aalterpaint SA, Alides Projects SA, Paestum SA.
- b. Les mandats en cours :
- En nom propre : Administrateur Insumat SA, Promotion Leopold SA, Profin SPRL, Algemene Bouw Maes SA, P+eState CVBA, ACS Technics NV, Edonia SpZoo, Argolla SpZoo, Voka – Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, BVS-UPS, BNP Paribas Fortis Bank (Advisory Board).
 - Les mandats en cours de la société Insumat : Administrateur de Alides REIM NV, Building Hotel Maes NV, Investera NV, Investpool NV, ACS Technics NV, Alides Properties NV , Espace Belliard NV, Fonsny NV, Gindac NV, Immo Spa NV, Krekelendries NV, R. Maes NV, Ghent Industrial Investment NV, VIA NV, VINEA NV, Rinkkaai NV, NV,Gdansk Development Holding NV, Parkrand,Edegem NV, Prins Boudewijn NV.

Greta Afslag**Administratrice non exécutive****Début du mandat : 16/05/2017 – Nommée jusqu'au 19/05/2020**

Greta Afslag, née en 1962, a obtenu un diplôme de Master in Applied Economics à la KU Leuven.

- a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : néant.
- b) Les mandats en cours :
- Depuis 1998, administratrice de VDL Interass, courtier en assurances.
 - Depuis 2010, administratrice de Belins invest, société d'investissement.
 - Depuis 2017, administratrice de Montea.

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 risque, et en particulier définition des secteurs et du champ d'action géographique suivant les exigences légales ;
- approbation des décisions d'investissement conformément aux exigences légales en la matière ;
- suivi et approbation des informations financières périodiques ;
- surveillance du management exécutif, en particulier à la lumière du suivi de la stratégie ;
- approbation des informations diffusées dans le public ;
- proposition d'affectation du résultat ;
- les autres tâches expressément confiées au Gérant (stratégie et budget, comptes annuels, comptes trimestriels et semestriels, utilisation du capital autorisé, approbation des rapports de fusion/scission, convocation des assemblées générales ordinaires et extraordinaires, organisation des organes de décision et nomination de leurs membres).

C. Rapport d'activité du Conseil d'administration

En 2017, 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	Début 1 ^{er} mandat	Fin mandat	Liste de présence 2017
Dirk De Pauw	Président et administrateur exécutif	Famille De Pauw	Octobre 2006	Mai 2021	5/5
Jo De Wolf	Administrateur délégué	Administrateur délégué	Septembre 2010	Mai 2022	5/5
André Bosmans	Administrateur indépendant, non-exécutif	Administrateur indépendant, non-exécutif	Octobre 2006	Mai 2018	5/5
Peter Snoeck	Administrateur exécutif	Famille De Pauw	Octobre 2006	Mai 2018	4/5
Jean-Marc Mayeur	Administrateur non-exécutif	Federale Verzekering	Mai 2012	Mai 2018	5/5
Dirk Vanderschrick	Administrateur non-exécutif	Belfius Insurance Belgium	Mai 2012	mis fin anticipativement en mai 2017	0/3
Ciska Servais	Administrateur indépendant, non-exécutif	Administrateur indépendant, non-exécutif	Mai 2013	Mai 2019	4/5
Sophie Maes	Administrateur indépendant, non-exécutif	Administrateur indépendant, non-exécutif	Octobre 2013	Mai 2019	5/5
Michel Delbaere	Administrateur indépendant, non-exécutif	Administrateur indépendant, non-exécutif	Mai 2016	Mai 2019	2/5
Greta Afslag	Administrateur non-exécutif	Belfius Insurance Belgium	Mai 2017	Mai 2020	2/2

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

- prise de connaissance et examen des rapports du comité des rémunérations et des nominations ;
- 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 rapports 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 ;
- délibération et décisions concernant l'augmentation de capital par apport en numéraire du 26 septembre 2017.

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 trois comités d'investissement dont le conseil a déterminé la composition. A cet effet, un troisième comité d'investissement a été mis en place aux Pays-Bas en 2016.

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.

5.9.4.3 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 :

- Sophie Maes, président du comité d'audit et administrateur non-exécutif, indépendant;
- Ciska Servais, administrateur non-exécutif, indépendant ;
- Dirk Vanderschrick, administrateur non-exécutif (membre jusqu'au 16/5/2017) ;
- Jean-Marc Mayeur, administrateur non-exécutif (membre depuis le 16/05/2017).

En vertu de l'article 526ter du Code des sociétés, au moins un membre du comité d'audit doit disposer des compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit. On souligne la grande expérience et l'expertise de tous les membres du comité :

- 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 ;
- Madame Ciska Servais s'appuie notamment sur son expérience de membre du comité d'audit de CFE SA ;
- Monsieur Jean-Marc Mayeur a notamment été administrateur de diverses filiales de Fédérale Assurance.

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

B. Tâches du comité d'audit

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

- assister le conseil d'administration dans ses missions de surveillance, plus précisément en ce qui concerne la fourniture d'informations aux actionnaires et aux tiers ;
- surveiller l'élaboration des rapports financiers, plus précisément les comptes trimestriels, semestriels et annuels ;
- suivi du contrôle légal des comptes annuels statutaires et des comptes annuels consolidés ;
- surveillance de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société ;
- surveillance de l'audit interne et de son efficacité ;
- examen et suivi de l'indépendance du commissaire (avec approbation de sa rémunération), en particulier pour ce qui concerne la fourniture de services complémentaires à la Société ;
- analyse des observations faites par le commissaire et le cas échéant, formulation de recommandations au conseil d'administration ;
- stricte application de toutes les dispositions légales relatives aux éventuels conflits d'intérêts.

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 2017, le comité d'audit s'est réuni cinq fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

Nom	Fonction	Liste de présence 2017
Sophie Maes	Administrateur indépendant, non-exécutif et Président	5/5
Ciska Servais	Administrateur indépendant, non-exécutif	4/5
Dirk Vanderschrick	Administrateur non-exécutif	0/3
Jean-Marc Mayeur	Administrateur non-exécutif	2/2

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.

5.9.4.4 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 de rémunération et de désignation est composé des membres suivants:

- Ciska Servais, Président du comité et administrateur non-exécutif et indépendant;
- André Bosmans administrateur non-exécutif et indépendant;
- Sophie Maes, administrateur non-exécutif et 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 et président du comité de rémunération de CFE SA et Monsieur André Bosmans a une expérience pertinente sur base de ses mandats d'administrateur en cours.

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 une fois en 2017. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Liste de présence 2017
Ciska Servais	Administrateur indépendant, non-exécutif et Président	1/1
Sophie Maes	Administrateur indépendant, non-exécutif	1/1
André Bosmans	Administrateur indépendant, non-exécutif	1/1

Les thèmes suivants ont été discutés :

- évaluation du management pour 2017 et discussion des objectifs pour 2018 ;
- discussion et évaluation de la politique globale du personnel ;
- discussion et état du plan d'options ;
- discussion et préparation du rapport de rémunération 2017.

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.

5.9.4.5 Comités d'investissements

A. Composition des comités d'investissement

(i) Constitution

Le conseil d'administration a décidé d'établir un comité d'investissement pour la Belgique, pour la France et pour les Pays-Bas. En 2013, le Conseil d'administration a déjà établi un comité d'investissement pour la Belgique et pour la France et en 2016 un troisième comité d'investissement a été établi pour les Pays-Bas afin de disposer d'avis professionnels dans les dossiers d'investissement.

(ii) Composition

Le comité d'investissement pour la Belgique comprend les personnes suivantes:

- DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement et responsable du business development en France ;
- Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO) ;
- PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck;
- Eljarah SPRL, représentée par Els Vervaecke (CFO);
- 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;
- Insumat SA, représentée par Sophie Maes ;
- Brix & Co, représentée par Patricia Laureys.

Le comité d'investissement en France se compose des personnes suivantes:

- DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement et responsable du business development en France;
- Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- Eljarah SPRL, représentée par Els Vervaecke (CFO);
- Jean de Beaufort (Directeur Général de la succursale en France);
- SAS Casamagna, représentée par Laurent Horbette.

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

- DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement et responsable du business development en France ;
- Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO) ;
- Eljarah SPRL, représentée par Els Vervaecke (CFO);
- PDM cv, représentée par Peter Demuynck, Chief Commercial Officer (CCO) ;
- GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle, Chief Operating Officer (COO) ;
- ADK Invest B.V., représentée par Ard De Keijzer;
- Rien MTMA van den Heuvel, représentée par Rien van den Heuvel.

B. Tâches du comité d'investissement

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

C. Rapport d'activité des comités d'investissement

En 2017, le comité d'investissement Belgique s'est réuni trois fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

Nom	Fonction	Liste de présence 2017
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	3/3
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	3/3
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Membre	3/3
Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	3/3
PDM cv, représentée par Peter Demuynck	Membre	3/3
GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle	Membre	3/3
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Membre	3/3
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	3/3
Brix & Co, représentée par Patricia Laureys	Membre	3/3

En 2017, 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 2017
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	5/5
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	5/5
Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	5/5
Jean de Beaufort	Membre	5/5
SAS Casamagna, représentée par Laurent Horbette	Membre	5/5

En 2017, le comité d'investissement Pays-Bas s'est réuni deux fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

Nom	Fonction	Liste de présence 2017
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	3/3
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	3/3
Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	3/3
PDM cv, représentée par Peter Demuynck	Membre	3/3
GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle	Membre	3/3
HOAM BV, représentée par Hylcke Okkinga	Membre	3/3
ADK Invest B.V., représentée par Ard de keijzer	Membre	3/3
Rien MTMA vanden Heuvel, représentée par Rien van den Heuvel	Membre	3/3

5.9.4.6 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 2017, le management exécutif se compose de⁸⁴:

⁸⁴ Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke, PDM CVBA, représentée par Peter Demuynck, 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.

- (i) Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, dans la fonction de CEO ;
- (ii) PSN Management SPRL, représentée par Monsieur Peter Snoeck, dans sa fonction de Key account manager ;
- (iii) Eljarah SPRL, représentée par Els Vervaecke dans sa fonction de CFO;
- (iv) PDM cv, représentée par Monsieur Peter Demuynck, dans la fonction de CCO ;
- (v) Jean de Beaufort, dans la fonction de directeur France ;
- (vi) GCA Consult SPRL, représentée par 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. A partir de cette date, le mandat du dirigeant effectif sera exercé par une personne physique au sens de l'article 14, § 1 de la Loi SIR.

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

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

Il n'existe pas d'informations connues concernant des accusations formulées et/ou des sanctions infligées par les autorités de surveillance à l'encontre d'un membre du management exécutif au cours de ces cinq dernières années à la suite de quoi le membre 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 à temps les informations nécessaires à cette fin ;
- exécuter les décisions du conseil d'administration ;
- mettre en place les contrôles internes, sans préjudice du rôle de surveillance du conseil d'administration, sur la base de ce qui a été approuvé par le conseil d'administration ;
- présenter au conseil d'administration une préparation complète, ponctuelle, fiable et exacte des comptes annuels ;
- préparer la publication des comptes annuels et des autres informations financières et non financières importantes ;
- présenter au conseil d'administration une évaluation équilibrée et compréhensible de la situation financière;
- rendre compte de ses tâches au conseil d'administration.

Le management exécutif est en particulier chargé de la gestion de l'immobilier, de la politique de financement, de la gestion générale du personnel et de la politique du personnel. Il prépare toutes les informations et rapports financiers et autres que la loi exige ; il fournit toutes les informations requises au public et aux instances compétentes.

C. Fonctionnement du management exécutif et de la gestion journalière

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

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.

5.9.5 La politique de diversité

En formulant ses avis au conseil d'administration concernant la nomination des administrateurs, le comité des rémunérations et des nominations (et à son tour le conseil d'administration dans la présentation des candidats à l'assemblée générale) tient compte de l'objectif de diversité au sein du conseil d'administration. La diversité n'est pas seulement une affaire de genre : elle concerne aussi d'autres critères comme les compétences, l'expérience et le savoir. Une diversification du conseil d'administration contribue à l'équilibre dans le processus décisionnel. Les décisions sont prises et les éventuels problèmes traités à partir de plusieurs points de vue.

Le conseil d'administration compte actuellement trois administratrices. Cela signifie qu'au 1er janvier 2018, 1/3 des administrateurs (trois sur neuf) ne sont pas du même sexe que les autres. Les membres actuels du conseil d'administration sont également issus d'horizons divers tels que l'immobilier, le secteur juridique ou la banque.

5.9.6 Rapport de rémunération

5.9.6.1 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 corrigé⁸⁵ 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 2017

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2017, la rémunération du Gérant se montait à € 770.000 hors TVA. Cette somme couvre pour la plus grande partie la rémunération totale 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 15 mai 2018.

5.9.6.2 Le Conseil d'administration et ses comités

A. Remuneratiebeleid

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 uniquement rémunérés dans leur capacité de membre du management exécutif. 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 € 25.127,50 pour tous les administrateurs, est assumée par Montea.

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

B. Rémunération pour l'exercice 2017

Après une analyse comparative le jeton de présence a été fixé pour l'exercice 2017 pour les administrateurs non exécutifs indépendants à € 2.000 par assemblée pour tous les administrateurs participant réellement au Conseil d'administration. Les administrateurs exécutifs et les administrateurs non-exécutifs non-indépendants ne reçoivent pas de jetons de présence.

Le président du Conseil d'administration perçoit une rémunération annuelle fixe de € 60.000.

⁸⁵ 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.

Les membres non-exécutifs, indépendants 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 2017, le jeton de présence se montait à € 2.000 par séance pour le président et pour les membres de tout les comités.

Pour les administrateurs, cela signifie donc qu'ils ont reçu l'indemnisation suivante pour l'exercice 2017 :

Nom	Fonction	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
Dirk De Pauw	Président	Président Administrateur exécutif	Famille De Pauw	€ 60.000				€ 60.000
Jo De Wolf	Membre	Administrateur délégué et CEO	Administrateur délégué					€ 0
André Bosmans		Administrateur non-exécutif et indépendant	Administrateur non-exécutif et indépendant		€ 10.000		€ 2.000	€ 12.000
Peter Snoeck	Membre	Administrateur exécutif	Famille De Pauw					€ 0
Jean-Marc Mayeur		Administrateur	Federale Assurance					€ 0
Dirk Vanderschrick		Administrateur	Belfius Insurance Belgium					€ 0
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Membre	Administrateur non-exécutif et indépendant	Administrateur non-exécutif et indépendant					€ 0
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais		Vice-président	Administrateur indépendant					€ 0
Ciska Servais		Administrateur non-exécutif et indépendant	Administrateur non-exécutif et indépendant		€ 8.000	€ 8.000	€ 2.000	€ 18.000
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	Administrateur non-exécutif et indépendant	Administrateur non-exécutif et indépendant					€ 0
Sophie Maes		Administrateur non-exécutif et indépendant	Administrateur non-exécutif et indépendant		€ 10.000	€ 10.000	€ 2.000	€ 22.000
Michel Delbaere		Administrateur non-exécutif et indépendant	Administrateur non-exécutif et indépendant		€ 4.000			€ 4.000
Bri x & Co, représentée par Patricia Lauwereys	Membre							€ 0
				€ 60.000	€ 32.000	€ 18.000	€ 6.000	€ 116.000

C. Politique de rémunération pour les deux exercices à venir

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

Pour les exercices 2018 et 2019, pas 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 et indépendants est fixé à € 2.000 par réunion pour tous les administrateurs qui participent effectivement au conseil d'administration. Les administrateurs exécutifs et les administrateurs non-exécutifs non-indépendants ne reçoivent pas de jetons de présence.
- le président du conseil d'administration perçoit une rémunération annuelle fixe de € 60.000.
- le président et les membres non-exécutifs indépendants du comité d'audit et du comité de rémunération et de nomination reçoivent un jeton de présence supplémentaire de € 2.000 pour chaque réunion du comité à laquelle ils assistent effectivement.

5.9.6.3 Les comités d'investissement

A. Politique de rémunération

Le politique de la rémunération pour l'exercice 2017

À l'exception du management exécutif, les membres perçoivent un jeton de présence de € 2.000 par réunion à laquelle ils assistent pour les comités d'investissement Belgique/France/Pays-Bas. Le président du comité d'investissement perçoit une rémunération annuelle de € 30.000 pour les trois comités d'investissement.

B. Rémunération de l'exercice 2017

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2017, les membres ont perçu les rémunérations suivantes :

Comité d'investissement	Fonction	Pays	Rémunération
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	BE/FR/NL	€ 30.000
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	BE/FR/NL	0
Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	BE/FR/NL	0
PDM cv, représentée par Peter Demuynck	Membre	BE/NL	0
GCA Conult SPRL, représentée par Griet Cappelle	Membre	BE/NL	0
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Membre	BE	0
Jean de Beaufort	Membre	FR	0
HOAM BV, représentée par Hylcke Okkinga	Membre	NL	€ 6.000
EMOR SPRL, représentée par Franci Rome	Membre	BE	€ 6.000
Inumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	BE	€ 6.000
Brix & Co, représentée par Patricia Laureys	Membre	FR	€ 6.000
SAS Casamagna, représentée par Laurent Horbette	Membre	NL	€ 10.000
ADK Invest BV, représentée par Ard de Keijzer	Membre	NL	€ 6.000
Rien MTMA van den Heuvel, représentée par Rien van den Heuvel	Membre		€ 6.000

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 2018 et 2019, aucune modification n'est apportée à la rémunération actuelle des membres du comité d'investissement.

5.9.6.4 Le management exécutif

A. Politique de rémunération

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

L'indemnisation des personnes chargées de la gestion journalière comprend une partie fixe et une partie variable. Le montant de ces deux parties est fixé par le Conseil d'administration, compte tenu des responsabilités en du temps nécessaire pour ces fonctions, ainsi que de la pratique courante dans le secteur. 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 filiales⁸⁶.

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 indemnisations. Le cas échéant, les dispositions de l'article 520bis, 520ter et 525 du Code des Sociétés sont respectées.

B. La rémunération pour l'exercice 2017

La rémunération variable du CEO et des autres membres du management exécutif pour l'exercice 2017, a été fixée au début de l'exercice 2017 par le comité de rémunération sur base des objectifs suivants, qui interviennent proportionnellement dans la rémunération variable pouvant être octroyée:

Communication:

- Améliorer l'identité de l'entreprise via différentes initiatives

Business Development BE – NL - FR

- >95% taux d'occupation EPRA
- Croissance du portefeuille de € 100 millions par an
- Expansion de l'équipe commerciale sur les trois pays

Finance

- Implémentation Client Relationship Management – Suivi des clients / aging / facturation
- Structuration du département financier: attribuer des responsabilités
- Aligner les procédures & reporting entre FIN et OPS
- Gestion de la dette: suivi actif du asset-liability matching
- Les processus de digitalisation

Opérations:

- Project Management, réception des projets en cours en BE - NL - FR
- Aligner les procédures & reporting entre FIN et OPS
- Développement du service chargé des offres

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 2017, le management exécutif a perçu⁸⁷ les rémunérations fixes et variables suivantes :

⁸⁶ Article 35, §1, alinéa 2 de la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

⁸⁷ Le management exécutif se compose de sept membre (voir 6.1.4.6 A.).

Nom	Rémunération fixe	Rémunération variable	Régime de retraite	Autres éléments de la rémunération et des divers avantages (*)	Total
SPRL Jo De Wolf	€ 450.000	€ 125.000	€ 0	€ 0	€ 575.000
Autres membres du management exécutif (*)	€ 1.292.189	€ 336.640	€ 0	€ 14.400	€ 1.643.229
	€ 1.742.189	€ 461.640	€ 0	€ 14.400	€ 2.218.229

(*) Les autres éléments constitutifs sont l'assurance d'hospitalisation, la voiture de fonction et le téléphone mobile

(*) Cela ne s'applique qu'au Jean de Beaufort.

La rémunération des autres membres du management exécutif comprend d'une part les sommes facturées par les sociétés de management (PDM CVBA, PSN Management SPRL, GCA Consult SPRL, HOAM BV et Eljarah SPRL) et d'autre part, le salaire complet de 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 9 février 2018 a fixé au management exécutif et au CEO les objectifs suivants pour 2018 et 2019 :

Communication:

- Focaliser sur la communication corporate
- Optimaliser le site web

Business Development BE – NL - FR

- >95% taux d'occupation EPRA
- Croissance du portefeuille de € 100 millions par an
- Expansion de l'équipe aux Pays-Bas & intégration Julien Mongoin

Finance

- Implémentation Client Relationship Management – Suivi des clients / aging / facturation : les processus de digitalisation
- Optimalisation & digitalisation du processus closing
- Aligner les procédures & reporting entre FIN et OPS
- Gestion de la dette: suivi actif du asset-liability matching
- Implémentation outil de reporting

Opérations:

- Project Management, réception des projets en cours en BE - NL - FR
- Aligner les procédures & reporting entre FIN et OPS
- Implémentation construction circulaire

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. En vertu de ce plan d'options un total de 23.346 options ont été attribuées, toutes exercées à présent (les dernières options ont été exercées entre le 15 et 30 septembre 2016).

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	Indemnités de départ
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	6 mois
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	12 mois
PDM cv, représentée par Peter Demuynck	3 mois (*)
Elijah SPRL, représentée par Els Vervaecke	3 mois (*)
Jean de Beaufort	(**)
GCA Consult SPRL, 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.

5.9.7 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.

5.9.8 Autres personnes concernées

5.9.8.1 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 Elhanafi Oubial⁸⁸, désigné comme compliance officer (depuis 26/05/2017, pour une période de trois ans).

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, la directive (EU) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative à l'abus de marché. 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.

⁸⁸ Cette fonction a été exécutée par Charlotte Wellens du 4 juillet 2016 au 25 mai 2017.

Le compliance officer rapporte au dirigeant effectif Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf.

5.9.8.2 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, Elhanafi Oubial⁸⁹ est chargé de la gestion des risques pour une durée de 3 ans à compter du 6 mai 2017, 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.

5.9.8.3 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.

⁸⁹ Cette fonction a été exécutée par Charlotte Wellens du 4 juillet 2016 au 25 mai 2017.

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 :

- l'audit financier, dont le but est de vérifier la fiabilité de la comptabilité et des comptes annuels qui en résultent ;
- 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 ;
- 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. Le mandat de BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, représentée par Mr Koen Claessens, a été reconduit pour une période de trois ans à partir du 23 septembre 2017. 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.

5.9.8.4 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 Monsieur Joeri Klaykens. À l'assemblée générale du 17 mai 2016, le commissaire a vu son mandat prorogé pour une durée de 3 ans (jusqu'à l'assemblée générale de 2019).

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 2017, les honoraires forfaitaires du commissaire Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, représenté par Monsieur Joeri Klaykens, pour l'examen et le contrôle des comptes individuels et consolidés du groupe Montea, se montent à € 49.600,00. Par ailleurs, une somme de € 34.500 a été octroyée au commissaire pour des activités de contrôle complémentaires.

5.9.8.5 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 adaptée requises pour l'évaluation immobilière et dispose d'une organisation adaptée pour ses missions. L'expert est désigné pour un délai renouvelable de trois ans. Il ne peut être chargé de l'évaluation d'un bien immobilier déterminé que pendant maximum trois ans.

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 immobilier ne peut être directement ni indirectement liée à la valeur des biens soumis à son expertise.

Les honoraires des experts immobiliers sont calculés sur base d'un coût fixe par site en Belgique, au Pays-Bas et en France. Les experts immobiliers 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 2017, le total des honoraires payés dans le cadre de ces prestations atteignait € 112.218,95 (hors TVA).

5.9.8.6 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 € 19.067,18 en 2017. La somme comprend une partie annuelle fixe et une partie variable par dividende distribué pour les actions non nominatives.

5.9.8.7 Activités en matière de recherche et développement

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

5.9.9 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 2017, 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 démontrer l'importance de la transaction envisagée et préciser si elle s'inscrit dans sa stratégie d'entreprise normale. 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 immobilier 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 l'opération suivante avec application de l'article 37 de la loi sur les sociétés immobilières réglementées: dans le cadre de l'offre publique pour souscrire de nouvelles actions en espèces, et l'augmentation de capital liée, la réalisation d'une augmentation de capital a été constatée le 26 septembre 2017 à hauteur de € 68.004.527 par émission de 1.658.647 actions nouvelles⁹⁰. Dans le cadre de l'augmentation de capital précitée, il y avait un conflit d'intérêt potentiel du chef des personnes suivantes parce qu'elles auraient pu se présenter comme contrepartie dans cette transaction ou ils pourraient en bénéficier :

Montea Management SA, avec siège social à 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, numéro d'entreprise 0882.872.026 (RPR Gand, département Dendermonde), Gérant statutaire de la Société;

- Mr Jo De Wolf, administrateur délégué et représentant permanent du Gérant statutaire;
- Mr Dirk De Pauw, comme administrateur du Gérant statutaire;
- Mr Peter Snoeck, comme administrateur du Gérant statutaire; et
- Les actionnaires de référence (Famille De Pauw, Federale Verzekering et Belfius Insurance Belgium).

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

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

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

5.9.10 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 légaux⁹¹ de 5%, 10%, 15%, etc., chaque fois par tranche de 5 points de pourcentage, sont atteints ou lorsqu'on passe sous ces seuils.

⁹⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/09/2017 ou www.montea.com.

⁹¹ 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.

5.9.11 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) ⁹²

5.9.11.1 Structure du capital (au 31 décembre 2017)

Le capital de € 263.623.450 est représenté par 11.610.531 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.

5.9.11.2 Organes de décision

Montea est dirigée par un Gérant, Montea Management SA, ayant la qualité d'associé commandité. Montea Management SA a été renommée statutairement pour une période de 10 ans le 23 juin 2016. 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 statuts⁹³.

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.

⁹² 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.

⁹³ On peut également renvoyer à ce sujet à l'art. 25 des statuts de Montea SCA concernant la prise de décisions.

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

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

5.9.11.3 Capital autorisé

Depuis le 30/09/2014 le capital autorisé a été exercé quatre fois:

- 3 juin 2015 : augmentation de capital de € 4.363.580,10 dans le cadre d'un apport (indirect) en nature du site Apeldoorn aux Pays-Bas;
- 12 juin 2015 : augmentation de capital de € 4.956.680,94 dans le cadre du dividende optionnel
- 23 mars 2016 : € 9.114.605 dans le cadre d'un apport (indirect) en nature des sociétés immobilières Nyssa SA et Robinia One SA
- 10 Juin 2016 : augmentation de capital de € 5.970.386,14 dans le cadre du dividende optionnel.
- le 26 septembre 2017 lors de l'augmentation de capital en numéraire à hauteur de € 33.803.225,86.

Le solde du capital autorisé s'élève à € 120.206.493,92 le 31/12/2017.

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.

5.9.11.4 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 décision⁹⁴ 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.

⁹⁴ Voir le communiqué de presse du 17 septembre 2012.

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 7.246 actions propres au 1er janvier 2016, il n'en restait plus au 31 décembre 2016 suite à l'exercice des options par les bénéficiaires en 2016 dans le cadre du plan d'options.

5.9.11.5 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 sur Montea à la suite d'une offre publique d'acquisition, sauf les dispositions concernées reprises dans les conditions d'émission d'obligations (Terms and Conditions) émises en 2013, 2014 et 2015.

5.9.11.6 Renseignements sur les activités en matière de recherche et de développement

Vu la nature de ses opérations, la Société n'exerce pas d'activités de recherche et développement.

5.9.11.7 Succursales

Montea possède une succursale en France, enregistrée sous le nom de Montea SCA, dont le siège se trouve 75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine.

5.9.11.8 Utilisation d'instruments financiers

Nous renvoyons au point 1.3.

6. L'action Montea

6.1 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 (MID Caps).

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2017 (€ 42,95), l'action Montea est cotée 49,8% au-dessus de la valeur de l'IFRS VAN.

Compte tenu du cours de clôture au 31/12/2017, l'action Montea a baissé de 7,4% par rapport au cours de clôture au 31/12/2016. Cependant, une augmentation de 8,2% peut être constatée si l'on prend en compte le cours moyen de 2017 et 2016.

Le Conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende brut de € 2,17 par action (€ 1,52 net par action). Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées (sauf quelques exceptions) a augmenté en 2017 de 27% à 30% suivant l'art. 269 du Code de l'impôt sur le revenu 1992, en vertu de l'article 94 de la loi-programme du 25 décembre 2016 (M.B. 29/12/2016). Cette modification s'applique aux revenus attribués ou mis en paiement à partir du 01/01/2017.

Chiffres clés pour l'action Montea :

 PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2017	31/12/2016
Cours de bourse (€)		
A la clôture	42,95	46,37
Le plus élevé	50,22	48,42
Le plus bas	41,06	35,10
Moyenne	45,82	42,36
VAN par action (€)		
IFRS VAN	28,67	25,31
EPRA NNAV	29,14	25,97
EPRA NAV	29,67	27,80
Prime (%)	49,8%	83,2%
Rendement de dividende (%)	5,1%	4,6%
Dividende (€)		
Brut	2,17	2,11
Net	1,52	1,48
Pourcentage de distribution du dividende	84%	87%
Volume (nombre de titres)		
Volume journalier moyen	5.941	7.717
Volume de la période	1.514.920	1.983.235
Nombre d'actions	11.610.531	9.951.884
Capitalisation boursière (K €)		
Capitalisation boursière à la clôture	498.672	461.469
Ratios (%)		
Vélocité	13,0%	19,9%

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.

6.2 Actionnariat de Montea au 31 décembre 2017

Actionnaires	Nombre d'actions	%
Famille De Pauw : Dirk, Marie Christine, Bernadette, Dominika, Beatrijs, Indivision, Montea Management NV	1.883.189	16,22 %
Belfius Insurance Belgium - Galileelaan 5, 1210 Brussel	1.017.346	8,76 %
Federale Verzekeringen - Rue de l'Étuve 12, 1000 Brussel	965.503	8,32 %
Patronale Life – Belliardstraat 3, 1040 Brussel	854.998	7,36 %
Ethias NV	607.130	5,23 %
Publiek (free float)	6.282.365	54,11 %
TOTAL	11.610.531	100,00 %

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.

6.3 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.

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 16,22% 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.

6.4 Le calendrier des actionnaires

- 22/02/2018 Résultats annuels 31/12/2017
- 15/05/2018 Assemblée générale ordinaire des actionnaires
- 15/05/2018 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2018
- 21/08/2018 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2018
- 07/11/2018 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2018

7. 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.

7.1 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.

7.2 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 XPO 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 :

- 230.000 m² de surfaces logistiques ont été équipés de systèmes de surveillance énergétique pour l'évaluation quotidienne de la consommation des locataires ;
- 100% 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...);
- Une capacité totale de 5 MWp de panneaux solaires a été installée sur les toits du portefeuille en Belgique. Ceci représente une production de 4.450MWh, à comparer à environ 1.300 ménages;
- 275.000 m² de bâtiments achetés ou construits présentent un coefficient K inférieur à K35 (maximum légal de K40) ;

7.3 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:

7.3.1 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'Alost, Erembodegem, Malines, Milmort, Heppignies, Bornem, 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.

7.3.2 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 1.300 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 2017, 40% de l'électricité consommée dans l'ensemble du parc immobilier belge étaient d'origine verte.

7.3.3 Programma 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.

7.3.4 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.

8. Comptes annuels consolidés et sociaux au 31 décembre 2017

8.1 Bilan consolidé au 31 décembre 2017⁹⁵

 BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		Note	31/12/2017	31/12/2016 RESTATED (0)
I.	ACTIFS NON COURANTS		719.615	545.462
A.	Goodwill		0	0
B.	Immobilisations incorporelles	19	168	189
C.	Immeubles de placement	20	706.431	535.136
D.	Autres immobilisations corporelles	21	12.877	10.098
E.	Actifs financiers non courants	22	96	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	23	42	39
II.	ACTIFS COURANTS		28.811	49.297
A.	Actifs détenus en vue de la vente	24	0	7.721
D.	Créances commerciales	25	14.364	10.499
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	26	8.748	6.607
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	3.436	3.350
G.	Comptes de régularisation	28	2.263	21.121
TOTAL DE L'ACTIF			748.426	594.759
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			333.029	251.965
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		332.911	251.846
A.	Capital	29	232.938	200.282
B.	Primes d'émission	29	66.641	32.439
C.	Réserves	30	-3.216	-13.079
D.	Résultat net de l'exercice	31	36.548	32.204
II.	Intérêts minoritaires	32	118	118
PASSIF			415.397	342.794
I.	Passifs non courants		386.251	310.381
B.	Passifs financiers non courants	34	374.543	285.577
a.	Etablissement de crédit		264.072	175.132
b.	Crédit-bail		1.136	184
c.	Autres		109.335	110.261
C.	Autres passifs financiers non courants	35	11.707	24.804
E.	Autres passifs non courants	36	0	0
II.	Passifs courants		29.147	32.413
B.	Passifs financières courantes	34	2.273	10.590
a.	Etablissement de crédit		2.000	10.000
b.	Crédit-bail		273	590
c.	Autres		0	0
C.	Autres passifs financiers courants		0	0
D.	Passifs commerciaux et autres passifs courants	37	10.894	10.848
a.	Exit taks		4.346	2.014
b.	Autres		6.547	8.833
E.	Autres passifs courants	37	437	150
F.	Comptes de régularisation	38	15.542	10.826
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			748.426	594.759

(0) Voir la section 8.6.2.1. Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable.

⁹⁵ Il n'y a pas de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe qui a eu lieu depuis la fin de la dernière période financière pour laquelle des états financiers vérifiés ou des informations financières intermédiaires ont été publiés, sauf ceux qui sont énumérés dans la section Indicateurs de performance alternatifs (APMS).

8.2 Relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2017⁹⁶

 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
		12 mois	RESTATED (0) 12 mois	RESTATED (0) 12 mois
I.	Revenus Locatifs	43.234	41.833	35.438
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-2.440	-1.315	-1.148
	RESULTAT LOCATIF NET	40.793	40.518	34.290
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.168	4.942	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
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.895	-5.863	-5.824
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	3.897	1.660	1.565
	RESULTAT IMMOBILIER	43.963	41.258	34.864
IX.	Frais techniques	-34	-122	-114
X.	Frais commerciaux	-122	-257	-233
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-31	-102
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.047	-590	-839
XIII.	Autres charges immobilières	-44	-43	-43
	CHARGES IMMOBILIERES	-1.246	-1.043	-1.332
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	42.717	40.215	33.532
XIV.	Frais généraux de la société	-3.814	-3.769	-4.037
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-72	-142	-58
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	38.830	36.304	29.437
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	769	8.131	5
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.204	670	-2.660
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	42.803	45.105	26.782
XX.	Revenus financiers	240	656	581
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-11.245	-12.308	-8.556
XXII.	Autres charges financières	-102	-128	-41
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.791	-616	438
	RESULTAT FINANCIER	-5.316	-12.396	-7.578
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	37.486	32.709	19.204
XXV.	Impôts des sociétés	-938	-506	-324
XXVI.	Exit taxe	0	0	0
	IMPOT	-938	-506	-324
	RESULTAT NET	36.548	32.204	18.880
	Attribuable à :			
	Actionnaires de la société mère	36.548	32.204	18.880
	Intérêts minoritaires	0	0	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	11.610.531	9.951.884	9.211.701
	Nombre d'actions pondéré de la période	10.392.676	9.722.190	9.012.751
	RESULTAT NET par action (EUR)	3,52	3,31	2,09

(0) Voir la section 8.6.2.1. Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable.

⁹⁶ L'État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre tient compte de 10.392.676 actions, soit le nombre d'actions moyen pondéré pour 2017. Le nombre total d'actions en circulation se monte à 11.610.531 à la fin de l'exercice 2017.

Dans l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2017, Montea rapporte le résultat EPRA par action et le résultat net par action, basé sur le nombre d'actions moyen pondéré.

8.3 Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2017

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
	12 mois	RESTATED (0) 12 mois	RESTATED (0) 12 mois
Résultat net	36.548	32.204	18.880
Autres éléments du résultat global	484	-720	213
Articles qui seront repris au résultat:	0	0	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0
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:	484	-720	213
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	484	-720	213
Résultat global	37.032	31.483	19.093
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	37.032	31.483	19.093
Intérêts minoritaires	0	0	0

(0) Voir la section 8.6.2.1. Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable.

8.4 Etat des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2017

 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
	12 mois	RESTATED (0) 12 mois	RESTATED (0) 12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)	3.350	4.930	4.250
Résultat net	36.548	32.204	18.880
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	11.107	11.780	8.016
Revenus locatives	-240	-656	-581
Impôts payés sur financements	11.347	12.436	8.597
Dividendes	0	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	938	506	324
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-10.415	-8.480	2.356
Amortissements et réductions de valeur	286	211	139
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	205	200	196
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	90	11	2
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-9	0	-59
Autres éléments non monétaires	-10.701	-8.691	2.217
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-3.204	-670	2.660
Impact IAS 39 (+/-)	-5.791	616	-438
Autres éléments	0	0	0
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-769	-8.131	-5
Provisions	0	0	0
Impôts	-938	-506	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)	38.178	36.009	29.576
Variation du besoin en fonds de roulement (C)	25.620	-11.920	1.880
Mouvements d'éléments de l'actif	20.570	-11.159	-3.047
Créances commerciales	-3	-1	-1
Autres actifs non courants à long terme	-3.865	-2.808	4.762
Autres actifs courants	5.580	-2.538	-2.483
Charges à reporter et produits acquis	18.858	-5.812	-5.327
Mouvements d'éléments du passif	5.050	-762	4.927
Dettes commerciales	-543	2.865	-2.487
Taxes, charges sociales et dettes salariales	589	68	2.861
Autres passifs courants	287	-3.843	3.205
Charges à imputer et produits à reporter	4.717	149	1.347
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	67.148	29.018	31.456
Activités d'investissement	-166.546	-24.718	-85.177
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-79	-66	-180
Immeubles de placement et projets de développement	-164.934	-80.929	-85.843
Autres immobilisations corporelles	-51	-55	-93
Panneaux photovoltaïques	-2.250	246	-2.841
Vente d'immeubles de placement	769	56.086	3.780
Vente superficie	0	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	-166.546	-24.718	-85.177
CASH-FLOW LIBRE (A1+B1)	-99.398	4.301	-53.721
Variation des passifs financiers et dettes financières	67.599	2.721	66.073
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	80.650	1.511	66.511
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs financiers	-13.097	1.211	-438
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	-46	0	0
Variation des autres passifs	0	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs	0	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres dettes	0	0	0
Variation des capitaux propres	46.342	8.108	595
Augmentation (+) / Diminution (-) du capital	32.656	14.994	9.227
Augmentation (+) / Diminution (-) des primes d'émission	34.201	11.546	6.243
Augmentation (+) / Diminution (-) des différences de consolidation	0	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des intérêts minoritaires	0	19	0
Dividendes distribués	-20.999	-18.700	-15.262
Augmentation (+) / Diminution (-) des réserves	484	249	387
Augmentation (+) / Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0	0
Vente actions propres	0	0	0
Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)	0	0	0
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0	0
Eléments du passif financiers	-11.107	-11.780	-8.016
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	102.834	-951	58.652
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	3.436	3.350	4.931

(0) Voir la section 8.6.2.1. Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable.

8.5 Etat des variations des fonds propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2017

 ETAT DE VARIATION DES 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 31/12/2015	185.288	20.893	-16.905	18.880	0	100	208.256
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres	14.994	11.546	3.646	0	0	18	30.204
Augmentation de capital	14.994	11.546					26.540
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			4.117		0		4.117
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)			-720				-720
Propres actions			249				249
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)							0
Intérêts minoritaires							0
Corrections							0
Sous-total	200.282	32.439	-13.259	18.880	0	118	238.460
Dividendes			-18.700				-18.700
Résultat reporté			18.880	-18.880			0
Résultat de l'exercice				32.204			32.204
AU 31/12/2016	200.282	32.438	-13.079	32.204	0	118	251.964
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres	32.656	34.201	-1.342	0	0	0	65.515
Augmentation de capital	32.656	34.201	0	0	0	0	66.857
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	-1.840	0	0	0	-1.840
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	484	0	0	0	484
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0
Corrections	0	0	14	0	0	0	14
Sous-total	232.938	66.641	-14.421	32.204	0	118	317.479
Dividendes	0	0	-20.999	0	0	0	-20.999
Résultat reporté	0	0	32.204	-32.204	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	36.548	0	0	36.548
AU 31/12/2017	232.938	66.641	-3.217	36.548	0	118	333.028

(0) Voir la section 8.6.2.1. Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable.

Voir les commentaires 29, 30, 30.1, 30.2, 31 et 32 pour plus d'informations sur le tableau ci-dessus.

8.6 Annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2017

8.6.1 Contexte

8.6.1.1 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.

8.6.1.2 Principes de consolidation

Filiales⁹⁷

Les filiales sont des entités sur lesquelles l'entreprise exerce un contrôle.

Une entreprise exerce un contrôle sur une autre entreprise lorsqu'elle est exposée à ou détient des droits sur une rétribution variable de son implication dans cette entreprise, et possède le pouvoir d'influencer cette rétribution.

IFRS 10 stipule qu'il est question de contrôle seulement si les trois 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.

À l'exception des filiales qui ont été fusionnées au cours de l'année, 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 »).

⁹⁷ Les entreprises comprises dans la consolidation, chacune avec leur participation: Montea Comm. VA (BE0417186211), Montea SCA (497673145 RCS Paris), SCI Montea France (100%) (493288948 RCS Paris), SCI 3R (95%) (400790366 RCS Paris), SCI Actipole Cambrai (100%) (501414254 RCS Paris), SCI Sagittaire (100%) (433787967 RCS Paris), SCI Saxo (100%) (485123129 RCS Paris), SCI Sévigné (100%) (438357659 RCS Paris), SCI Socrate (100%) (481979292 RCS Paris), SCI APJ (100%) (435365945 RCS Paris), Bornem Vastgoed NV (99,6%) (BE0811754891), Pterocarya NV (100%) (BE0567731793), Gleditsia NV (100%) (BE0567816422), Sambucus NV (100%) (BE0567731892), Vilpro NV (100%) (BE0437858295), Castanea (100%) (BE0861588147), Cercis Parc NV (100%) (BE0846024793), Immocass BVBA (100%) (BZ0863700470), Orka Aalst NV (100%) (BE0821535461), SFG BV (100%) (KvK 60209526), Montea Nederland NV (100%) (KvK 58852794), Montea Almere NV (100%) (KvK 58854134), Montea Rotterdam NV (100%) (KvK 59755636), Montea Oss NV (100%) (KvK 61787671), Montea Beuningen NV (100%) (KvK 61787264), Montea 's Heerenberg NV (100%) (KvK 62392670) et Europand Eindhoven BV (100%) (KvK 20121920). A l'exception de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea SCA, toutes les entreprises précitées sont comprises dans la consolidation.

8.6.1.3 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. A l'exception des estimations relatives à la définition de la juste valeur des immeubles de placement, panneaux solaires et instruments dérivés, au 31 décembre 2017, 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. A ce sujet nous renvoyons au Commentaire 20.

8.6.2 Règles d'évaluation

8.6.2.1 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 SPRL, 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 capitalisation, émise 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 belges, l'association conclut que l'impact des frais d'acquisition sur les grands investissements immobiliers belges dont la valeur dépasse EUR 2.500.000, est limité à 2,5%. En effet, en Belgique, diverses méthodes de transfert de propriété sont utilisées. Si nécessaire, ce pourcentage sera révisé annuellement et ajusté par tranche de 0,5%. Les immeubles inférieurs au seuil de € 2 500 000 et les biens étrangers restent soumis à la taxe d'immatriculation habituelle et donc leur juste valeur correspond à la valeur hors frais d'immatriculation, de notaire et de TVA. Pour les autres pays, les droits d'enregistrement locaux théoriques déduits de la valeur d'investissement sont 6,9% pour la France et 7,0% pour la Pays-Bas.

La valeur d'investissement en Belgique 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.

En 2017, Montea a décidé d'ajuster rétrospectivement sa politique comptable en ce qui concerne les coûts de mutation (qui est égale à la différence entre la juste valeur de la propriété et la valeur d'investissement de la propriété). A l'origine, la différence entre la juste valeur de la propriété et la valeur d'investissement de la propriété, déterminé par les experts immobiliers indépendants à l'achat, sont inclus sous la rubrique « Réserve de l'impact sur la juste valeur des coûts de transaction estimés résultant de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ». Les mutations de l'exercice ont été ramenés au résultat (majorations et dépréciations). Au moment du désinvestissement, la différence initiale entre la juste valeur et la valeur d'investissement a été prise en compte dans le résultat.

Désormais, les droits et coûts de transaction seront traités par le compte de résultat⁹⁸ (par le résultat du portefeuille). Ce n'est qu'après le traitement des résultats qu'ils se retrouveront dans les réserves du compte « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur du bien immobilier ». Le compte « Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et coûts estimés de transaction en cas de cession hypothétique des immeubles de placement » ne sera plus utilisé.

Les bénéfices/pertes réalisés sur la vente sont reprises dans le compte de résultat sous la rubrique Résultat sur vente d'immeubles de placement. Le résultat réalisé est défini comme la différence entre le prix de vente et la juste valeur sur base de la dernière évaluation.

8.6.2.2 Concessions

Les concessions payées sont traitées comme leasing opérationnel conformément à la norme IAS 17.

8.6.2.3 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.

8.6.2.4 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 repris 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 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 %

⁹⁸ Les capitaux propres ne sont pas affectés par cet ajustement. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

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, suite à l'application de la méthode de l'actualisation des produits futurs, qui engendre une valeur marchande plus élevée que le coût initial des panneaux solaires. 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 altéré. 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 la 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.

8.6.2.5 Immobilisation financière

Les immobilisations financières sont évaluées à leur juste valeur. 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.

8.6.2.6 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.

8.6.2.7 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.

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.

En 2017, Montea a décidé d'ajuster rétrospectivement sa politique comptable en ce qui concerne les coûts de mutation (qui est égale à la différence entre la juste valeur de la propriété et la valeur d'investissement de la propriété). A l'origine, la différence entre la juste valeur de la propriété et la valeur d'investissement de la propriété, déterminé par les experts immobiliers indépendants à l'achat, sont inclus sous la rubrique « Réserve de l'impact sur la juste valeur des coûts de transaction estimés résultant de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement ». Les mutations de l'exercice ont été ramenés au résultat (majorations et dépréciations). Au moment du désinvestissement, la différence initiale entre la juste valeur et la valeur d'investissement a été prise en compte dans le résultat.

Désormais, les droits et coûts de transaction seront traités par le compte de résultat⁹⁹ (par le résultat du portefeuille). Ce n'est qu'après le traitement des résultats qu'ils se retrouveront dans les réserves du compte « Réserve pour le solde des variations de la juste valeur du bien immobilier ». Le compte « Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et coûts estimés de transaction en cas de cession hypothétique des immeubles de placement » ne sera plus utilisé.

8.6.2.8 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 et si elle peut être estimée de manière fiable. Les provisions sont évaluées à la valeur escomptée des flux de trésorerie futurs attendus au taux du marché.

8.6.2.9 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 reprise dans le compte de résultats au cours de la période de l'emprunt sur la base de la méthode des taux d'intérêt effective.

8.6.2.10 Produits

Les revenus comprennent les revenus locatifs bruts et les produits résultant des services, du développement 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.

⁹⁹ Les capitaux propres ne sont pas affectés par cet ajustement. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et sur le résultat disponible.

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.

8.6.2.11 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.

8.6.2.12 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 et frais 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.

8.6.2.13 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 réglementée¹⁰⁰.

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.

8.6.2.14 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.

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.

Compte tenu des clarifications sur le traitement comptable du règlement des swaps, et afin d'obtenir une meilleure connexion avec les indications EPRA, on a décidé de traiter le dénouement des swaps par la rubrique P&L: variation de juste valeur des actifs et passifs financiers, à partir de 2017. Si nous avons appliqué cette méthode de comptabilisation au dénouement du swap en 2016, cela n'aurait eu aucun effet sur le résultat net et les capitaux propres de 2016, uniquement sur le résultat EPRA qui aurait été plus élevé de € 2,1 millions ou de € 0,21 par action.

¹⁰⁰ 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% + 3% d'impôt de crise pour les fusions intervenant avant le 31 décembre 2018. Pour les fusions postérieures au 1er janvier 2019 et avant le 31 décembre 2019, la taxe de sortie s'élève à 12,5% + 2% d'impôt de crise. Pour les fusions intervenant après le 1er janvier 2020, la taxe de sortie s'élève à 15%.

8.6.2.15 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.

8.6.2.16 Nouvelles normes et interprétations

8.6.2.16.1 Nouvelles normes, interprétations et modifications appliquées par Montea

Montea a appliqué certaines normes et amendements pour la première fois. Cela vaut pour les exercices à compter au ou après le 1er Janvier 2016. Montea n'a pas appliqué d'avance d'autres standards, interprétations ou amendements publiés, mais pas encore en vigueur.

Bien que ces nouvelles normes et amendements ont été appliqués en 2017 pour la première fois, ils n'ont eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés du groupe Montea.

Certaines normes sont nouvelles ou ont été modifiées. Leur nature et leur effet sont expliqués ci-dessous.

- Amendements à IAS 7 État des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir, en vigueur depuis le 1er janvier 2017
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes, en vigueur depuis le 1er janvier 2016
- Améliorations annuelles de IFRS - cycle 2014–2016 (non encore homologué par l'UE au 15 décembre 2017), en vigueur depuis le 1er janvier 2017
- Amendements à IAS 7 : État des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir
Les amendements exigent que des informations soient fournies concernant les changements intervenus dans les dettes de financement, que ces changements résultent ou non des flux de trésorerie (par exemple les bénéfices ou pertes de change). Montea a fourni dans le commentaire 34 les informations concernant l'exercice sous revue.
- Amendements à IAS 12 : Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes
- Les amendements précisent qu'il convient d'évaluer si la législation fiscale limite les sources de bénéfice fiscal auxquelles peuvent être imputées des différences temporaires en relation avec les pertes non réalisées. Les amendements clarifient l'évaluation des futurs bénéfices. Ils expliquent les conditions auxquelles la réalisation de certains actifs peut être comptabilisée dans le bénéfice fiscal pour plus que leur valeur comptable.

Améliorations annuelles – cycle 2014-2016

Le « cycle 2014-2016 » des améliorations aux normes et interprétations a pour but d'éliminer des incohérences et de clarifier les textes. Les améliorations en question sont les suivantes :

- Améliorations de IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités – Clarification du champ d'application des dispositions relatives aux informations à fournir dans IFRS 12 : Les améliorations, appliquées rétroactivement, précisent que les exigences d'information de IFRS 12, sauf celles des paragraphes B10-B16, s'appliquent aux participations dans des filiales, coentreprises et entreprises associées (ou une partie d'un investissement dans des coentreprises et entreprises associées) classés comme (ou figurant dans un groupe d'actifs classés comme) détenus en vue de la vente.

Les changements sont sans conséquences pour le Groupe.

Normes publiées qui ne sont pas encore en vigueur

À la date de publication des comptes annuels du groupe, les normes et interprétations ci-dessous étaient publiées sans être encore en vigueur. Montea a l'intention d'appliquer ces normes et interprétations dès qu'elles seront en vigueur.

- Amendements à IFRS 2 Paiement fondé sur des actions – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions¹⁰¹, en vigueur depuis le 1er janvier 2018
- Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurance – Application de IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 Contrats d'assurance, en vigueur depuis le 1er janvier 2018
- IFRS 9 Instruments financiers, en vigueur depuis le 1er janvier 2018
- Amendements à IFRS 9 Instruments financiers – Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative¹⁰⁵, en vigueur depuis le 1er janvier 2019
- IFRS 15 Produits des contrats conclus avec des clients, y compris amendements à IFRS 15 : Date d'entrée en vigueur de IFRS 15 et Clarification de IFRS 15, en vigueur depuis le 1er janvier 2018
- IFRS 16 Contrats de location, en vigueur à partir du 1er janvier 2019
- IFRS 17 Contrats d'assurance⁰⁵, en vigueur à partir du 1er janvier 2021
- Amendements à IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises – Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises¹⁰⁵, en vigueur à partir du 1er janvier 2019
- Amendements à IAS 40 Immeubles de placement – Transferts des immeubles de placement¹⁰⁵, en vigueur depuis le 1er janvier 2018
- IFRIC 22 Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée¹⁰⁵, en vigueur depuis le 1er janvier 2018
- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements fiscaux¹⁰⁵, en vigueur à partir du 1er janvier 2019
- Améliorations annuelles – cycle 2014-2016, en vigueur depuis le 1er janvier 2018
- Améliorations annuelles – cycle 2015-2017, en vigueur à partir du 1er janvier 2019

Amendements à IFRS 2 Paiement fondé sur des actions – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions¹⁰⁵

Les amendements précisent : les effets des conditions d'engagement inconditionnel sur l'évaluation d'un paiement basé sur des actions et effectué en trésorerie ; le classement d'un paiement basé sur des actions effectué en net après retenue de l'impôt à la source (« withholding tax ») ; et le traitement d'un paiement basé sur des actions lorsqu'en raison d'un changement dans les conditions, le règlement est effectué en instruments de capitaux propres plutôt qu'en trésorerie. Les amendements sont appliqués de manière prospective. L'application rétroactive est autorisée si elle concerne tous les amendements et que d'autres critères sont remplis. Les amendements portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2018. Les modifications ne s'appliquent pas au groupe Montea.

Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurance – Application de IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 Contrats d'assurance

Les amendements ont pour but de limiter quelque peu les conséquences de l'instauration non simultanée de la nouvelle norme IFRS 9 Instruments financiers et de IFRS 17 Contrats d'assurance, qui remplace IFRS 4. Les amendements offrent deux choix possibles aux entités qui émettent des contrats d'assurance : dispense temporaire de l'application IFRS 9 (approche différée) et approche « overlay ». La dispense temporaire est appliquée pour la première fois aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2018. Une entité peut opter pour l'approche « overlay » lorsqu'elle applique IFRS 9 pour la première fois et qu'elle applique rétroactivement cette approche aux actifs financiers désignés lors de la transition à IFRS 9. L'entité adapte seulement les exercices précédents suivant l'approche « overlay » si elle adapte les exercices précédents dans le cadre d'une première application de IFRS 9. Les modifications ne s'appliquent pas au groupe Montea.

¹⁰¹ Pas encore approuvé par l'EU au 15 décembre 2017.

IFRS 9 Instruments financiers

IFRS 9 Instruments financiers remplace IAS 39 Instruments financiers : comptabilisation et évaluation, ainsi que toutes les versions antérieures de IFRS 9. IFRS 9 réunit les trois aspects du projet de traitement des instruments financiers : classification et évaluation, dépréciation spéciale et comptabilité de couverture. IFRS 9 s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2018. L'application rétroactive est obligatoire, sauf pour la comptabilité de couverture. Aucune explication n'est requise concernant les exercices précédents. L'application de la comptabilité de couverture est généralement prospective, avec des exceptions en nombre limité.

Montea appliquera la norme à partir de la date d'entrée en vigueur et n'adaptera pas d'informations comparables. En 2017, Montea a réalisé une analyse d'impact détaillée pour les trois aspects de IFRS 9. Cette analyse repose sur les informations actuellement disponibles. Elle peut évoluer à la faveur d'autres analyses détaillées ou d'informations complémentaires qui seront mises en 2018 à la disposition du groupe dès que celui-ci appliquera IFRS 9. En général, le groupe ne prévoit pas d'effets significatifs sur sa situation financière et ses fonds propres, sauf l'effet de l'application des règles IFRS 9 concernant les dépréciations spéciales. Le groupe prévoit une provision plus importante sans être substantielle pour les dépréciations spéciales, avec un effet négatif sur les fonds propres, comme expliqué plus bas. Parallèlement, le groupe apportera des modifications à la classification de certains instruments financiers.

a) Classification et évaluation

Montea prévoit que l'application des règles de classification et d'évaluation de IFRS 9 n'exercera pas d'effet significatif sur son bilan ou ses fonds propres. Montea prévoit que tous les actifs financiers actuellement valorisés à leur juste valeur pourront le rester.

Les actions non cotées en bourse sont destinées à être conservées pendant un terme prévisible. Durant les exercices antérieurs, on n'a inscrit au compte de résultat aucune perte pour dépréciation spéciale. Montea fera usage de la faculté de comptabiliser les changements de juste valeur dans les résultats non réalisés, et estime pour cette raison que l'application de IFRS 9 n'aura pas d'effet significatif.

Les emprunts et créances commerciales sont détenus pour percevoir des flux de trésorerie contractuels. Ils généreront des flux de trésorerie exclusivement composés de recettes de principal et d'intérêts. Montea a analysé les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels et constaté que ceux-ci remplissent les critères d'évaluation au coût de revient amorti sous IFRS 9. En conséquence, un changement de classification de ces instruments n'est pas nécessaire.

b) Dépréciation spéciale

IFRS 9 exige que Montea intègre les pertes de crédit prévues, sur la base d'un exercice de 12 mois ou sur toute la durée de vie, dans tous ses titres de dette, emprunts et créances commerciales. Montea appliquera l'approche simplifiée et comptabilisera les pertes de crédit prévues sur toutes ses créances commerciales, suivant la durée de vie complète. D'après une analyse de la situation de Montea au 31 décembre 2017, la société prévoit que IFRS 9 n'exercera pas d'impact substantiel sur les comptes annuels consolidés, vu le montant relativement limité des créances commerciales ouvertes et le faible risque de crédit qui en résulte.

c) Comptabilité de couverture

Ne s'applique pas au groupe.

d) Autres modifications

Outre les modifications ci-dessus, l'application de IFRS 9 entraînera une adaptation d'autres rubriques des comptes annuels, notamment et selon les besoins les impôts différés, les actifs détenus en vue de la vente et les obligations correspondantes, les investissements dans des entreprises associées et coentreprises.

Amendements à IFRS 9 Instruments financiers – Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative¹⁰⁵

Les amendements à IFRS 9 autorisent les entités à valoriser les actifs financiers comportant des clauses de remboursement anticipé, aux termes desquelles une partie d'un contrat peut ou doit payer ou recevoir une indemnité raisonnable en cas de résiliation anticipée du contrat (auquel cas il est question de « compensation négative » du point de vue du détenteur de l'actif), au coût de revient amorti ou à la juste valeur, en comptabilisant les changements de valeur dans les résultats non réalisés. L'amendement s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2019. Une application anticipée est autorisée. Le changement sera sans effet sur le groupe.

Dans les « Basis for Conclusions » de l'amendement, l'IASB précise aussi que les règles de IFRS 9 de modification du coût de revient amorti d'une obligation financière lorsque le changement (ou échange) n'entraîne pas l'annulation de l'obligation, sont cohérentes avec la modification d'un actif financier qui ne débouche pas sur l'annulation de l'actif. L'amendement s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2018. Les deux changements doivent être appliqués rétroactivement. Le changement sera sans effet sur le groupe.

IFRS 15 Produits des contrats conclus avec des clients

IFRS 15 introduit un modèle en cinq étapes pour le traitement du chiffre d'affaires issu de contrats avec des clients. Dans IFRS 15, les produits provenant de la livraison de biens ou services sont comptabilisés à hauteur du paiement auquel l'entreprise estime avoir droit. IFRS 15 remplace toutes les règles précédentes de reconnaissance du produit. IFRS 15 s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2018. Une application rétroactive - entière ou adaptée - est requise.

Vraisemblablement, IFRS 15 n'exercera pas d'impact substantiel sur les comptes annuels consolidés de Montea. En effet, les contrats de location, qui sont la principale source de revenus de Montea, ne relèvent pas de IFRS 15. Les principes de IFRS 15 s'appliquent cependant aux composants hors location qui peuvent intervenir dans un contrat de location ou dans un contrat distinct, comme par exemple les services d'entretien facturés au locataire. Sachant que ces composants hors location sont relativement limités en montant et concernent généralement des services reconnus à la fois dans IAS 18 et dans IFRS 15, Montea ne prévoit pas non plus d'impact substantiel à cet égard.

IFRS 16 Contrats de location

IFRS 16 remplace IAS 17 Contrats de location, IFRIC 4 *Déterminer si un accord contient un contrat de location*, SIC-15 *Avantages dans les contrats de location simple* et SIC-27 *Évaluation de la substance des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location*. IFRS 16 expose les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'explication des contrats de location. Le locataire intègre dans son bilan toutes les locations, suivant un modèle unique. Ce traitement est comparable à celui des leasings financiers sous IAS 17. La norme comprend deux dispenses de comptabilisation : les locations d'actifs de faible valeur (p.ex. ordinateurs personnels) et les locations de courte durée (c'est-à-dire les locations sur un terme ne dépassant pas 12 mois). Au début d'un contrat de location, le locataire comptabilise l'obligation d'effectuer des paiements

(la dette de location), et en contrepartie, un actif qui représente le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée de la location (le droit d'utilisation). Le locataire comptabilise séparément les intérêts de la dette de location et l'amortissement du droit d'utilisation au compte de résultat. Le locataire revalorise la dette de location lorsque se produisent certains événements (p.ex. un changement de la durée de location, un changement des paiements futurs suite au changement d'un indice ou chiffre servant au calcul de ces paiements). Généralement, le locataire traite le montant de la revalorisation de la dette de leasing sous la forme d'une adaptation du droit d'utilisation.

En grandes lignes, le traitement des locations par les loueurs dans IFRS 16 est semblable à la méthode actuelle de IAS 17. Le loueur continue de classer les locations suivant les mêmes principes que dans IAS 17. La distinction entre les locations opérationnelles et financières est conservée.

IFRS 16 exige des locataires et des loueurs des commentaires plus détaillés que dans IAS 17.

IFRS 16 s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2019. Une application anticipée est autorisée, mais ne peut précéder l'application de IFRS 15. Une application rétroactive - entière ou adaptée - est exigée du locataire. Les mesures transitoires prévoient certaines dispenses.

Montea intervient exclusivement comme loueur à l'exception des contrats de concession et n'a pas choisi de réévaluer si un contrat est ou comprend un contrat de location en référence à IAS 17. En conséquence, IFRS 16 sera vraisemblablement sans impact substantiel sur les comptes annuels consolidés. Dans les cas peu nombreux où Montea est le preneur d'un contrat de location considéré comme leasing opérationnel suivant IAS 17 et/ou ces contrats ne relèvent pas des exceptions prévues sous IFRS 16 (p.ex. location de voitures, immeubles utilisés par le groupe et contrats de concession), un droit d'utilisation doit être constaté avec la dette correspondante dans les comptes annuels consolidés. En 2018, Montea poursuivra son évaluation des effets possibles de IFRS 16 sur ses comptes annuels.

IFRS 17 Contrats d'assurance

IFRS 17, nouvelle norme pour les contrats d'assurance, remplace IFRS 4 Contrats d'assurance. IFRS 17 s'applique à toutes les sortes de contrats d'assurance (assurance-vie, assurance dommages, assurance directe et réassurance), quel que soit le type d'entité émettrice, ainsi qu'à certaines garanties et instruments financiers avec participation discrétionnaire aux bénéficiaires. Le texte prévoit quelques exceptions. IFRS 17 a pour but général de mettre en place pour les contrats d'assurance un modèle comptable qui soit plus utile et cohérent pour les assureurs. Contrairement aux règles de IFRS 4, qui reposent largement sur le maintien des précédentes bases locales de la présentation des informations financières, IFRS 17 propose pour les contrats d'assurance un modèle couvrant tous les aspects pertinents du reporting. La base de IFRS 17 est le modèle général, complété d'une adaptation spécifique pour certains contrats avec participation aux bénéficiaires (« variable fee approach ») et d'un modèle simplifié pour les contrats de court terme (« premium allocation approach »).

IFRS 17 s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2021. L'adaptation des exercices antérieurs est obligatoire. Une application plus précoce est autorisée, pourvu que IFRS 9 et IFRS 15 soient appliqués à ou avant la date de la première application de IFRS 17. La norme n'est pas applicable à Montea.

Amendements à IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises – Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises¹⁰⁵

Les amendements précisent qu'une entreprise applique IFRS 9 Instruments financiers aux intérêts à long terme dans une entreprise associée ou coentreprise qui font partie de l'investissement net dans l'entreprise associée ou coentreprise. Les changements s'appliquent rétroactivement. Ils concernent les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2019. Des exceptions sont possibles. Une application anticipée est autorisée. Les amendements seront sans effet sur Montea.

Amendements à IAS 40 Immeubles de placement – Transferts des immeubles de placement¹⁰⁵

Les amendements précisent quand une entité doit transférer un immeuble, y compris en construction ou en développement, de ou vers les immeubles de placement. Les amendements stipulent qu'il y a changement d'utilisation dès que l'immeuble répond ou ne répond plus à la définition des immeubles de placement et que le changement d'utilisation est prouvé. Une intention de changement d'utilisation de l'immeuble dans le chef du management ne suffit pas pour prouver le changement d'utilisation. Les amendements doivent être appliqués proactivement en ce qui concerne les changements intervenant au début ou après le début de l'exercice dans lequel l'entité applique les amendements pour la première fois. L'entité doit réévaluer la classification des immeubles détenus à cette date et, le cas échéant, les reclassifier en accord avec les circonstances du moment. Une application rétroactive conformément à IAS 8 est seulement autorisée si les informations nécessaires à cette fin étaient disponibles au moment en question. Les amendements portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2018. Une application anticipée est autorisée et doit être expliquée. Montea appliquera les amendements quand ils entreront en vigueur. La pratique actuelle de Montea étant conforme aux amendements, on ne prévoit pas d'effet sur les comptes annuels consolidés.

IFRIC 22 Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée¹⁰⁵

L'interprétation précise que, à la détermination du taux de change comptant lors de la première comptabilisation de l'actif concerné, des dépenses (ou une partie) ou des recettes (ou une partie) de l'annulation d'un actif non monétaire ou d'un passif non monétaire qui concerne une contrepartie anticipée, la date de la transaction est la date à laquelle l'entité comptabilise pour la première fois l'actif non monétaire ou le passif non monétaire résultant de la contrepartie anticipée. En présence de plusieurs contreparties anticipées, l'entité doit déterminer pour chacune d'elles la date de la transaction.

Les entités peuvent appliquer l'interprétation rétroactivement. Une entité peut aussi opter pour une application prospective à tous les actifs, dépenses et recettes du champ d'application qui sont comptabilisées pour la première fois à ou après :

- (i) le début de l'exercice dans lequel l'entité applique l'interprétation pour la première fois ; ou
- (ii) le début d'un exercice antérieur qui figure dans les comptes annuels de l'exercice dans lequel l'entité applique l'interprétation pour la première fois.

L'interprétation s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2018. La norme n'est pas applicable à Montea.

IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements fiscaux¹⁰⁵

L'interprétation concerne le traitement des impôts sur le résultat dans le champ d'application de IAS 12 *Impôts sur le résultat* lorsqu'une incertitude pèse sur le traitement fiscal. Elle ne concerne pas les impôts et prélèvements qui ne relèvent pas de IAS 12. Elle ne comporte pas davantage de support spécifique pour le traitement des intérêts et pénalités. L'interprétation couvre spécifiquement :

- La question de savoir si une entité doit prendre distinctement en compte un traitement fiscal incertain ;

- Les hypothèses qu'une entité formule quant à l'évaluation du traitement fiscal par les autorités fiscales ;
- Comment une entité détermine le résultat fiscal, les bases d'imposition, les pertes fiscales non compensées, les avoirs fiscaux non utilisés et les barèmes d'imposition ;
- Comment une entité tient compte des changements dans les faits et les circonstances.

L'entité doit déterminer s'il convient de prendre en compte chaque traitement fiscal incertain isolément ou avec un ou plusieurs autres traitements fiscaux incertains. On retiendra l'approche qui prédit le mieux l'élimination de l'incertitude.

L'interprétation s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2019. Certaines dispenses transitoires sont autorisées. Montea appliquera l'interprétation à dater de sa prise d'effet.

Améliorations annuelles – cycle 2014-2016

Le « cycle 2014-2016 » des améliorations aux normes et interprétations a pour but d'éliminer des incohérences et de clarifier les textes. Les améliorations en question sont les suivantes :

- *IAS 28 Participations dans des entreprises associées et coentreprises* – Précise qu'il est possible de choisir pour chaque investissement de l'évaluer à sa juste valeur avec traitement des changements de valeurs dans le compte de résultat. Les adaptations clarifient ce qui suit :
 - Une entité qui prête des capitaux à risque (« venture capital »), ou une autre entité concernée, peut décider, à la première comptabilisation, d'évaluer individuellement ses investissements dans des entreprises associées et coentreprises à leur juste valeur, avec traitement des changements de valeur dans le compte de résultat.
 - Si une entité qui ne constitue pas elle-même une entité d'investissement détient un intérêt dans une entreprise associée ou une coentreprise qui forme une entité d'investissement, l'entité peut décider, si elle applique la méthode de mise en équivalence, de conserver l'évaluation à la juste valeur appliquée par l'entreprise associée ou la coentreprise de l'entité d'investissement pour ses intérêts dans des filiales. Ce choix est posé séparément pour chaque entreprise associée ou coentreprise d'une entité d'investissement, au plus tard à la date (a) de la première prise en compte de l'entreprise associée ou coentreprise de l'entité d'investissement ; (b) à laquelle l'entreprise associée ou coentreprise devient une entité d'investissement ; ou (c) à laquelle l'entreprise associée ou coentreprise de l'entité d'investissement devient pour la première fois une société-mère.

Les changements doivent s'appliquer rétroactivement et sont d'application à partir du 1er janvier 2018. Montea appliquera l'interprétation à dater de sa prise d'effet.

Améliorations annuelles – cycle 2015-2017

Le « cycle 2015-2017 » des améliorations aux normes et interprétations a pour but d'éliminer des incohérences et de clarifier les textes. Les améliorations en question sont les suivantes :

- *IFRS 3 Regroupements d'entreprises* et *IFRS 11 Partenariats* – Intérêt détenu antérieurement dans une activité commune : Les modifications précisent si l'intérêt détenu antérieurement dans une activité commune (c'est-à-dire une entreprise au sens de IFRS 3) doit être à nouveau évalué à sa juste valeur.
 - Si un participant à une activité commune acquiert le contrôle de cette activité commune, il doit à nouveau évaluer à sa juste valeur l'intérêt détenu antérieurement dans cette activité commune (IFRS 3). Une entité doit appliquer les changements aux

- groupements d'entreprises avec date de reprise au ou après le 1er janvier 2019. Une application anticipée est autorisée et doit être expliquée.
- Lorsqu'un acteur qui participe à une activité commune sans en exercer le contrôle commun, acquiert le contrôle de cette activité commune, il ne peut pas réévaluer l'intérêt détenu antérieurement dans cette activité commune (IFRS 11). Une entité doit appliquer les changements aux transactions qui lui donnent le contrôle commun le ou après le 1er janvier 2019. Une application anticipée est autorisée et doit être expliquée.
 - IAS 12 *Impôts sur le résultat* – impôts sur le résultat sur les paiements qui concernent des instruments financiers considérés comme fonds propres : Les changements précisent qu'une entité doit comptabiliser les impôts sur le résultat sur les dividendes dans le compte de résultat, les résultats non réalisés ou les fonds propres, selon l'endroit où elle a comptabilisé la transaction ou l'événement initial à l'origine du bénéfice distribuable d'où provient le dividende. Les modifications portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2019. Une application anticipée est autorisée et doit être expliquée. Les changements doivent d'abord être appliqués à l'impôt sur le résultat sur les dividendes comptabilisés au début ou après le début de l'exercice le moins récent figurant dans les comptes annuels.
 - IAS 23 *Coûts d'emprunt* – Coûts d'emprunt pouvant être activés : Les changements précisent que, lorsqu'un actif concerné est prêt pour l'usage prévu ou pour la vente et qu'une partie du financement de cet actif est encore en cours, ce financement doit être comptabilisé dans les moyens généraux empruntés par l'entité. Les modifications portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2019. Une application anticipée est autorisée et doit être expliquée.

Montea appliquera l'interprétation à dater de sa prise d'effet.

8.7 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2017

8.7.1 Commentaires relatifs au bilan et au compte de résultat consolidé

Commentaire 1 : Revenus locatifs

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

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

REVENUS LOCATIF (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Loyers	41.907	39.497	33.939
Revenus garantis	0	0	0
Gratuits locatives	0	0	0
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	1.327	2.336	1.499
Redevances de location-financement et similaires	0	0	0
TOTAL	43.234	41.833	35.438

En 2017, les revenus locatifs ont augmenté de 3,3% à € 43.234K. Les revenus liés aux contrats de location résiliés prématurément ont diminué de € 1 million par rapport à 2016, tandis que les revenus locatifs ont augmenté de € 2,4 millions par rapport à 2016.

La baisse des revenus liés aux contrats de location résiliés prématurément est le résultat d'une indemnité de rupture moins élevée de SAS Automotive en 2017 par rapport à Neovia Logistics en 2016.

L'augmentation des revenus locatifs (6%) est plutôt limitée du fait de la vente des 3 propriétés françaises fin 2016 et début 2017, qui ont généré un loyer total d'environ € 4,5 millions. Cette augmentation de € 2,4 millions des revenus locatifs est principalement imputable à :

- l'impact positif sur l'année complète des revenus locatifs des investissements de 2016 :
 - projet build-to-suit de Forest (loué à CDS) (BE)
 - projet build-to-suit d'Erembodegem (loué à Movianto) (BE)
 - réception du projet d'extension de Gand (loué à DSV) (BE)
 - acquisition du projet de Willebroek (loué à Federal Mogul) (BE)
 - acquisition du projet d'Eindhoven (loué à Jan De Rijk) (NL)
 - réception du projet de Aalsmeer (loué à Bakkersland) (NL)

- l'impact positif sur l'année complète des revenus locatifs des investissements de 2017 :
 - projet build-to-suit de Zaventem (loué à Saco) (BE)
 - réception projet d'extension d'Aalsmeer (loué à Scotch & Soda) (NL)
 - acquisition du projet de Zaventem (loué à DHL Aviation) (BE)
 - acquisition du projet de Willebroek (loué a Metro et Decathlon) (BE)
 - réception du projet de Genk (loué à Mainfreight) (BE)
 - acquisition du projet de Saintes (loué à Noukies) (BE)
 - acquisition du projet de Tilburg (loué à NSK) (NL)
 - acquisition du projet d'Etten-Leur (loué à BAS Logistics) (NL)

- l'impact négatif suite à la vente de 3 immeubles en France (Saint-Cyr-en-Val et Tilloy-lez-Cambrai fin 2016 et Savigny-le-Temple à la fin du 1er trimestre 2017).

Voici le détail des revenus locatifs par site :

LOYERS CONTRACTES (EUR x 1.000)		31/12/2017 12 mois	0 - 1 an	1 - 3 ans	> 3 ans
Belgique		26.341	233	2.670	23.438
<i>Aalst</i>	Tragel 48-58	2.121	12	267	1.842
<i>Bornem</i>	Industrieweg 4-24	608	0	203	405
<i>Grimbergen</i>	Eppegemesstwg 31-33	1.210	0	0	1.210
<i>Hoboken</i>	Smallandlaan 7	130	0	0	130
<i>Puurs</i>	0	250	0	0	250
<i>Nivelles</i>	Rue de la Technique 11	203	203	0	0
<i>Puurs</i>	Schoonmansveld 18	450	0	0	450
<i>Erembodegem</i>	Industrielaan 27	860	0	222	638
<i>Mechelen</i>	Zandvoortstraat 16	998	0	723	275
<i>Vorst</i>	Humaniteitslaan 292	2.008	0	653	1.355
<i>Milmort</i>	Avenue du Parc Industriel	525	0	283	242
<i>Heppignies</i>	Rue Brigade Piron	811	0	0	811
<i>Zaventem</i>	Brucargo 830	2.195	0	0	2.195
<i>Zaventem</i>	Brucargo 763	323	0	0	323
<i>Zaventem</i>	Brucargo 831	640	0	0	640
<i>Gent</i>	Evenstuk	1.742	0	0	1.742
<i>Gent</i>	Korte Mate	0	0	0	0
<i>Zaventem</i>	Brucargo 738-1	482	0	0	482
<i>Willebroek</i>	De Hulst Triton	215	18	263	-66
<i>Willebroek</i>	De Hulst Dachser	1.037	0	0	1.037
<i>Willebroek</i>	De Hulst Federal Mogul	1.445	0	0	1.445
<i>Erembodegem</i>	Waterkeringstraat 1	997	0	56	940
<i>Bornem</i>	Industrieweg 3	0	0	0	0
<i>Zaventem</i>	Brucargo	3.171	0	0	3.171
<i>Willebroek</i>	De Hulst Metro	627	0	0	627
<i>Willebroek</i>	De Hulst Decathlon	2.057	0	0	2.057
<i>Genk</i>	Mainfreight	520	0	0	520
<i>Zaventem</i>	Brucargo - Saco	379	0	0	379
<i>Saintes</i>	Amtoys / Noukies	335	0	0	335
Frankrijk		7.397	1.349	2.993	3.055
<i>Savigny-le-Temple</i>	Rue du Chrome 2	0	0	0	0
<i>Feuqueires</i>	Zoning Industriel du moulin	363	0	363	0
<i>Cambrai</i>	P.d. Activité Actipole	0	0	0	0
<i>Roissy</i>	Rue de la Belle Etoile 280	320	0	0	320
<i>Bondoufle</i>	Rue Henrie Dunant 9-11	241	241	0	0
<i>Décines</i>	Rue a Rimbaud 1	383	383	0	0
<i>Le Mesnil Amelot</i>	Rue du Gué 4, Rue de la Grande B	1.066	68	745	252
<i>Alfortville</i>	Le Techniparc	223	223	0	0
<i>Roissy</i>	Rue de la Belle Etoile 383	654	293	0	361
<i>Le Mesnil Amelot</i>	Rue du Gué 1-3	499	140	359	0
<i>Saint-Priest</i>	Chemin de la Fouilousse	611	0	0	611
<i>St-Cyr en Val</i>	Rue des Genêts 660	0	0	0	0
<i>Marennes</i>	La Donnière	877	0	877	0
<i>Saint-Laurent-Blangy</i>	Actipark	649	0	649	0
<i>Saint-Martin-de-Crau</i>	Ecopole	843	0	0	843
<i>Saint-Priest</i>	Parc des Lumières	504	0	0	504
<i>Alfortville</i>	Rue Félix Mothiron 8	164	0	0	164
Nederland		13.577	0	0	13.577
<i>Almere</i>	Stichtse Kant	1.196	0	0	1.196
<i>Waddinxveen</i>	Exportweg	975	0	0	975
<i>Oss</i>	Vollenhovermeer	1.045	0	0	1.045
<i>Beuningen</i>	Zilverwerf	1.047	0	0	1.047
<i>'s Heerenberg</i>	Distributieweg	1.371	0	0	1.371
<i>Heerlen</i>	Business Park Aventis	1.475	0	0	1.475
<i>Apeldoorn</i>	Ijseldijk	564	0	0	564
<i>Tilburg</i>	Gesworenhoekseweg	1.002	0	0	1.002
<i>Aalsmeer</i>	Japanlaan & Thailandlaan	2.375	0	0	2.375
<i>Eindhoven</i>	De Keten - Jan De Rijk	1.208	0	0	1.208
<i>Tilburg</i>	Brakman - NSK	1.000	0	0	1.000
<i>Etten-Leur</i>	Parallelweg - BAS Logistics	320	0	0	320
TOTAAL		47.315	1.582	5.664	40.070

Si nous tenons compte de tous les biens qui font partie du portefeuille de Montea depuis 3 ans (càd sans les nouvelles acquisitions ni les désinvestissements, soit un total de 34 sites), voici comment se présentent les revenus locatifs (voir aussi le tableau) :

- 2015 : € 27.252K
- 2016 : € 27.638K (+1,4%)
- 2017 : € 27.944K (+1,1%)

L'augmentation de 1,6% des revenus locatifs belges en 2017 comparé à 2016 est surtout due à l'indexation annuelle, aux nouveaux locataires sur les sites de Forest (CdS), de Gand (DSV - phase 2) et de Gand Evenstuk, partiellement compensée par la vacance du site de Puurs, louée auparavant à H&M et à la vacance du site de Gand Korte Mate, précédemment loué à SAS Automotive.

Les revenus locatifs pour la France ont légèrement augmenté de 1,7% en 2017 par rapport à 2016, principalement en raison de l'indexation annuelle.

Aux Pays-Bas, les loyers diminuent de 0,8% en 2017 par rapport à 2016 suite à la renégociation du bail en 2017 par JCL qui loue le site de Heerenberg Distributieweg, partiellement compensé par l'indexation annuelle limitée en 2017 pour les Pays-Bas.

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Belgique		16.077	15.831	15.258
Aalst	Tragel 48-58	2.135	2.081	2.013
Bornem	Industrieweg 4-24	582	562	103
Grimbergen	Epegemsestwg 31-33	1.100	1.080	1.069
Hoboken	Smallandlaan 7	128	125	100
Nivelles	Rue de la Technique 11	331	380	373
Puurs	Schoonmansveld 18	146	805	773
Erembodegem	Industrielaan 27	896	687	828
Mechelen	Zandvoortstraat 16	935	838	754
Vorst	Humaniteitslaan 292	2.003	1.673	1.225
Milmort	Avenue du Parc Industriel	494	507	1.000
Heppignies	Rue Brigade Piron	813	800	832
Zaventem	Brucargo 830	2.195	2.157	2.118
Zaventem	Brucargo 763	321	289	283
Zaventem	Brucargo 831	638	625	462
Gent	Evenstuk - DSV Fase I	1.716	1.087	1.077
Gent	Korte Mate	138	654	650
Zaventem	Brucargo 738-1	482	475	609
Willebroek	De Hulst Dachser	1.024	1.005	989
France		6.328	6.222	6.451
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	359	359
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	918	905	708
Bondouffe	Rue Henrie Dunant 9-11	238	236	475
Décines	Rue a Rimbaud 1	376	374	974
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	873	803	373
Alfortville	Le Techniparc	226	224	640
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	498	495	225
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	615	611	492
Marennes	La Donnière	757	753	744
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	639	636	636
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	830	825	825
Les Pays-Bas		5.539	5.585	5.543
Almere	Stichtse Kant	1.120	1.119	1.164
Waddinxveen	Exportweg	993	988	983
Oss	Vollenhovermeer	1.010	1.009	965
Beuningen	Zilverwerf	1.037	1.035	1.027
's Heerenberg	Distributieweg	1.379	1.433	1.404
TOTAL		27.944	27.638	27.252

Sur les 54 sites, 34 font partie du patrimoine depuis plus de 3 ans. Ces trois dernières années, 20 sites sont venus s'ajouter au portefeuille via de nouveaux contrats sur des sites existants, ou de nouveaux contrats de développement ou d'achat de sites. 5 sites (Meer, Herentals, St-Cyr-en-Val, Tilloy-lez-Cambrai en Savigny-le-Temple) ont été vendus sur les trois dernières années.

Commentaire 2 : Frais liés à la location

CHARGES RELATIVES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Loyers à payer sur locaux pris en location	-2.360	-1.305	-1.205
Réductions de valeur sur créances commerciales	-90	-11	-2
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	9	0	59
TOTAL	-2.440	-1.315	-1.148

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, Belron Genk et DHL Hub à Machelen.

Ces concessions payées sont comptabilisées conformément à la norme IAS 17 et l'immeuble qui y fut construit est un immeuble de placement conformément à la norme IAS 40.

La représentation schématique ci-dessous illustre les redevances de concession et de superficie par site (suivant le montant annuel au 31 décembre 2017) ainsi que la date jusqu'à laquelle Montea doit les payer.

<u>(EUR x 1.000)</u>	<u>2017</u>	<u>Échéance</u>
Brucargo 830	€ 526	2062 Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
Brucargo 763	€ 89	2063 Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
Gent - Evenstuk	€ 248	2043
Brucargo 831	€ 173	2063 Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
Gent - Hulsdonk	€ 79	2043
Grimbergen	€ 80	2029
Brucargo 738	€ 135	2064 Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
Machelen – DHL HUB	€ 951	2065 Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
Genk - Belron:	€ 33	2042
Brucargo - Saco	€ 46	2063 Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
Total	€ 2.360	

Le tableau suivant résume les flux de concession de trésorerie non actualisés.

Concession des flux de trésorerie non actualisés (EUR x 1000)					
Site	Pourcentage loyer (si applicable)	Base (loyer contractuel annuel ou montant/m²)	< 1 année	1 années < x < 5 années	> 5 années
Brucargo - DHL Global Forwarding	24%	2.195	526	2.104	21.040
Brucargo - Geodis Calberson Belgium	28%	323	89	356	3.649
Gent - DSV Solutions	0%	240	248	992	5.208
Brucargo - SJM Coördination Center	28%	629	173	692	7.093
Gent - SAS Automotive	0%	77	79	316	1.659
Grimbergen - Caterpillar	0%	8	80	320	560
Brucargo - Nippon Express	28%	482	135	540	5.670
Machelen - DHL Hub	40%	3.171	1.269	5.074	53.278
Genk - Belron	0%	61	61	245	2.509
Brucargo - Saco	28%	335	94	375	4.030
TOTAL			2.753	11.014	104.697

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

En 2017, la réduction de valeur concerne principalement celle constituée pour le locataire SMIW sur le site de Milmort (€ 90K).

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)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.168	4.942	4.832
Refacturation de charges locatives exposées par le locataire	2.714	1.983	2.003
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.454	2.959	2.829
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.895	-5.863	-5.824
Charges locatives exposées par le locataire	-3.025	-2.325	-2.363
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.870	-3.537	-3.461
TOTAL	-727	-920	-992

La baisse de l'impact net à € -727K résulte dans une large mesure de la location supplémentaire sur différents sites, propriétés du groupe Montea.

Le coût des inoccupations réside surtout dans le précompte immobilier et dans les assurances refacturées ou non. En 2017, les précomptes et impôts sur les bâtiments loués se sont élevés à € 2.870 K (6,8% des revenus locatifs, qui se montaient à € 41.907 K au 31/12/2017).

Commentaire 4 : Autres revenus et dépenses relatifs à la location

AUTRES RECETTES ET DEPENSES LIÉES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Property management fee	471	290	262
Revenus des panneaux solaires	1.382	912	954
Autres	2.044	459	349
TOTAL	3.897	1.660	1.565

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. En 2017, la société a également reçu exceptionnellement le property management fee pendant la phase de construction qui ont également été inclus dans cette section, ce qui explique l'augmentation par rapport à 2016.

Les revenus des panneaux solaires proviennent d'une part de l'électricité produite, refacturée aux locataires et au gestionnaire de réseau (18,7%), d'autre part des certificats verts (81,3%).

Les produits sont comptabilisés au moment de la réception, conformément à IAS18. Il n'y a pas de certificats verts invendus à la fin de l'exercice. Les certificats verts sont payés par l'État et non par les fournisseurs d'énergie.

Les panneaux solaires des sites de Bornem, Grimbergen, Puurs Schoonmansveld 28, Forest, Milmort, Heppignies, Alost et Gent Hulsdonk ont généré ensemble € 1.382 K de revenus.

Le poste «Autres» comprend principalement une rémunération unique suite à la réception du bâtiment Brucargo développé pour le locataire DHL Aviation NV (€ 0,9 million), mais également le remboursement des travaux supplémentaires financés par Montea pour le même locataire (paiement sur la durée du bail: 15 ans) et d'autres revenus tels que les dommages de l'assureur dus à des sinistres, couverts par notre police d'assurance et les revenus reçus pour la réintégration des immeubles dans le portefeuille après la résiliation du bail et après déduction des coûts réels ou estimés pour cette réintégration.

Commentaire 5 : Frais techniques

FRAIS TECHNIQUES (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Frais techniques récurrents	-25	-122	-113
Réparations	-12	-109	-102
Redevances de garantie totale	0	0	0
Primes d'assurances	-13	-13	-11
Frais techniques non récurrents	-8	0	-1
Grosses réparations	0	0	0
Sinistres	-8	0	-1
TOTAL	-34	-122	-114

Les frais techniques en 2017 concernent principalement de petits travaux de réparation et d'entretien du portefeuille immobilier.

Commentaire 6 : Frais commerciaux

FRAIS COMMERCIAUX (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Commissions d'agences	-91	-202	-190
Publicité	0	0	0
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-30	-55	-43
TOTAL	-122	-257	-233

Les frais commerciaux comprennent essentiellement les frais de courtage à la négociation des nouveaux baux avec Facil Europe et Profit Europe, ainsi que les honoraires des avocats concernants.

Commentaire 7 : Frais des bâtiments non loués

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Charges	0	-23	-47
Précompte immobilier	0	0	-46
Assurances	0	-9	-9
TOTAL	0	-31	-102

Commentaire 8 : Frais de gestion immobilière

FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Charges internes de gestion d'immeubles	-1.047	-590	-822
Honoraires versés au gérants (externes)	0	0	-17
TOTAL	-1.047	-590	-839

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. En 2017, l'augmentation des coûts de gestion interne par rapport à 2016 peut s'expliquer par une représentation incorrecte de 2016 ; néanmoins sans impact sur les résultats car il ne s'agit que d'un reclassement des coûts généraux vers les coûts de gestion.

Commentaire 9 : Autres frais immobiliers

AUTRES CHARGES IMMOBILIERES (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Autres charges immobilières	-44	-43	-43
TOTAL	-44	-43	-43

La rubrique « Autres frais immobiliers » représente principalement en 2017 les frais d'entretien des panneaux solaires.

Commentaire 10 : Frais généraux de la Société

FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Charges de société	-363	-305	-329
Frais de représentation	-94	-114	-117
Honoraires	-825	-780	-960
<i>Expert immobilier</i>	-125	-109	-137
<i>Commissaire</i>	-84	-78	-74
<i>Conseillers juridiques</i>	-107	-115	-124
<i>Experts comptables et financiers</i>	-373	-316	-369
<i>Autres</i>	-135	-162	-257
Les frais de cotation	-321	-256	-234
Marketing et communication	-301	-323	-304
Frais de personnel + rémunération du gérant	-1.705	-1.791	-1.897
Amortissements	-205	-200	-196
TOTAL	-3.814	-3.769	-4.037

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 € 5.807 K. Sur ce total :

- € 945 K (16,3%) ont été activés sur les sites existants et les nouveaux projets en cours. Il s'agit de frais de gestion de projet ;
- € 1.047 K (18,0%) transférés aux frais immobiliers (inclus dans les frais de gestion du parc, voir le commentaire 8). Il s'agit d'une part de frais relatifs à l'équipe interne chargée de la gestion et de la commercialisation des immeubles et des frais directement imputables à la gestion d'autre part.

De ce fait, 65,7% de ces charges (€ 3.814 K) restent considérées comme des frais généraux de la société. L'augmentation légère des frais généraux de la société résulte principalement de la hausse des coûts de cotation et des charges liées au bureaux.

Les honoraires du commissaire, E&Y Réviseurs d'entreprises, représentée par Joeri Klaykens, perçus dans le cadre de sa mission légale d'examen et de contrôle des comptes sociaux et consolidés, s'élèvent à € 50 K (le montant total atteint € 84 K, dont € 34 K concernent d'autres activités de contrôle, voir commissaire).

Outre les honoraires du commissaire-réviseur, de l'expert immobilier et du Gérant, aucun honoraire important n'était dû en 2017.

L'effectif moyen et la ventilation des coûts de personnel peuvent être indiqués comme suit:

	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Nombre de personnel moyen (en TP)	19	13
a) Ouvriers	0	0
b) Employés	19	13
<i>Employés administratifs</i>	10	7
<i>Employés techniques</i>	9	6
Localisation géographiques du personnel (en TP)	19	13
<i>Europe de l'Ouest</i>	19	13
Belgique	14	10
France	3	3
Pays-Bas	2	0
<i>Europe centrale- et orientale</i>	0	0
Coûts de personnel (en EUR x 1000)	2.027	1.708
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	1.155	969
b) Contributions patronales pour l'assurance sociale	412	356
c) Primes patronales pour les assurances non statutaires	30	43
d) Autres coûts de personnel	430	340

Les coûts de personnel inclus ci-dessus peuvent être retrouvés dans la section des coûts généraux (voir ci-dessus) et dans la section des coûts de gestion (voir le Commentaire 8). La différence entre les deux montants correspond à la rémunération du gérant statutaire.

Montea a conclu un contrat d'assurance collective du type 'régime à cotisations définies' avec une compagnie d'assurance externe pour ses employés permanents. La contribution du régime d'assurance est payée par Montea. La compagnie d'assurance a confirmé que, le 31 décembre 2017, le manque à gagner pour garantir le rendement légal minimum n'est pas important.

Commentaire 11 : Autres produits et charges d'exploitation

AUTRES FRAIS ET REVENUS D'EXPLOITATION (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Autres revenus d'exploitation	35	61	29
Autres frais d'exploitation	-107	-203	-86
TOTAL	-72	-142	-58

Les autres produits d'exploitation représentent principalement :

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

Les autres charges d'exploitation sont surtout :

- des frais d'enregistrement et de formalités légales ;
- la cotisation à charge des sociétés en France ;
- les frais engagés pour des projets qui n'ont pas été retenus.

Commentaire 12 : Résultat sur vente d'immeubles de placement

RESULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	17.360	57.938	3.780
Juste valeur des autres actifs non financiers vendus	-16.591	-49.807	-3.775
TOTAL	769	8.131	5

Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation mise en place en Q2 2017. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable. Voir section 8.6.2.1.

La plus-value de € 769 K réalisée en 2017 résulte de la vente du site de Savigny-le-Temple. La plus-value de € 8.131 K réalisée en 2016 résulte de la vente du site de Cambrai et Saint-Cyr-en-Val. La plus-value de € 5 K réalisée en 2015 résulte de la vente du site de Herentals loué à Kemin.

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

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	12.949	8.553	14.535
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-9.745	-7.883	-17.195
TOTAL	3.204	670	-2.660

Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation mise en place en Q2 2017. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable. Voir section 8.6.2.1.

Les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement représentent le solde de toutes les variations positives de la juste valeur des sites. Il en va de même des variations négatives.

Si nous considérons globalement le solde de toutes les variations positives et négatives, le résultat sur le portefeuille immobilier s'élève à € 3.204 K au 31 décembre 2017.

Lorsque nous examinons séparément les variations positives et négatives, respectivement €+12,9 millions et €-9,7 millions, nous constatons que :

- les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement s'expliquent dans une large mesure par la baisse des rendements d'investissement dans les projets avec bail de longue durée ;
- les variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement résultent dans une large mesure des dépréciations comptabilisées suite aux baux qui viennent à échéance ou qui sont terminés, la comptabilisation dans les résultats des coûts de transaction initiaux pour l'achat ou le développement de nouveaux immeubles (voir section 8.6.2.1) et la réservation à travers le résultat des périodes sans location restantes.

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

Voir aussi le commentaire 20 sur la méthodologie d'évaluation et la sensibilité des évaluations.

Commentaire 14 : Produit financiers

REVENUS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Intérêts et dividendes perçus	1	1	138
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	240	655	443
TOTAL	240	656	581

Les produits financiers sont principalement liés aux paiements reçus de MG Real Estate concernant les frais d'indisponibilité liés au parc De Hulst. Nous renvoyons au commentaire 28, premier paragraphe du rapport financier annuel 2016. Ces rémunérations ont été honorées à un taux d'intérêt de 5,5% par an. L'acquisition du centre de distribution de Decathlon est la dernière partie d'une collaboration réussie avec MG Real Estate, ce qui signifie que les revenus financiers ont diminué en 2017.

Commentaire 15 : Charges d'intérêt nettes

CHARGES NETTES D'INTERETS (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Intérêts nominaux sur emprunts	-6.115	-5.713	-5.364
Reconstitution du nominal des dettes financières	1	0	6
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-5.123	-6.578	-3.142
Autres charges d'intérêts	-8	-17	-57
TOTAL	-11.245	-12.308	-8.556

Les intérêts nets ont diminué de € 1.063 K, soit 8,6%.

La dette moyenne a augmenté de € 41,8 millions (13%). En même temps, le coût de financement moyen est resté inchangé à 3,0 %^{102*} (y inclus les frais des instruments de couverture autorisés) pour l'exercice 2017 ; entraînant une augmentation de €402 K des intérêts nominaux sur prêts.

L'impact des instruments de couverture sur le coût de financement moyen est de 1,3%. Ceci veut dire que le coût de financement moyen hormis les instruments de couverture s'élèverait à 1,7%.

Les coûts des instruments de couverture diminuent de € 1.455 K principalement suite à la liquidation d'un contrat de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) en 2016 pour une somme totale de € 2,1 millions afin de souscrire ensuite une nouvelle couverture à des conditions conformes au marché, partiellement compensé par un taux de couverture plus élevé en 2017 par rapport à 2016.

Au cours du dernier trimestre 2017, Montea a contracté 4 contrats de couverture d'intérêt du type IRS, pour un montant nominal de € 60 millions pour contracter de nouvelles couvertures d'intérêt pour le même montant, dans les conditions actuelles du marché. Cette liquidation aura un impact positif sur la durée des couvertures, ainsi que sur le coût de financement moyen pour les années prochaines de € 1,2 million par an. Compte tenu des clarifications sur le traitement comptable du règlement des swaps, et afin d'obtenir un meilleur lien avec les indications EPRA, il a été décidé de traiter la liquidation des swaps à partir de 2017 par la rubrique P&L: variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Si nous avions appliqué cette méthode de comptabilisation à la liquidation du swap en 2016, cela n'aurait eu aucun effet sur le résultat net et sur les capitaux propres de 2016, mais seulement sur le résultat EPRA qui aurait été plus élevé (de € 2,1 millions ou € 0,21 par action).

Commentaire 16 : Autres charges financières

AUTRES CHARGES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Frais bancaires et autres commissions	-102	-128	-41
Moins-values nettes réalisées sure vente d'actifs financiers	0	0	0
Moins-values nettes réalisées sure vente de créances de location-financements et similaires	0	0	0
Autres	0	0	0
TOTAL	-102	-128	-41

Les frais bancaires comprennent principalement des frais de dossier encourus dans le cadre de la conclusion des nouvelles lignes de crédit.

^{102*} Ce coût financier est une moyenne sur toute l'année, comprenant les dettes de leasing. Il représente le coût financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière pour 2017, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture.

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

La variation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers s'élève à € 5.791 K. Elle représente :

- la variation positive de la juste valeur des actifs et des passifs financiers à hauteur de € 6.699 K ;
- une variation négative due à IFRS 13 : Montea a comptabilisé un DVA (Debit Value Adjustment) de € 909 K sur l'exercice 2017 par rapport à fin 2016.

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Instruments de couverture autorisés	5.791	-616	438
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	5.791	-616	438
Autres	0	0	0
TOTAL	5.791	-616	438

La dette de Montea dans le cadre des instruments de couverture s'élève à € 12,0 millions.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (EUR x 1.000)	Début	Echéance	Montant nominal	Montant pris 31/12/2017	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt couvert	Juste valeur 2017 (*)	Juste valeur 2016 (*)	Juste valeur 2015 (*)	Variation de la juste valeur
IRS'	1/01/2016	1/09/2024	0	0	2,66%	Euribor 3M	-	-2.983	-1.098	2.983
IRS	1/07/2012	1/07/2024	0	0	2,50%	Euribor 3M	-	-	-	0
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	-	-	-	0
IRS'	30/11/2015	30/05/2019	0	0	3,07%	Euribor 3M	-	-845	-2.687	845
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	-	-	-	0
IRS	31/12/2015	31/12/2021	10.000	10.000	2,38%	Euribor 3M	-932	-1.248	-1.240	316
IRS	2/01/2015	1/07/2022	25.000	25.000	2,25%	Euribor 3M	-2.558	-3.324	-3.177	766
IRS'	1/04/2015	1/07/2022	0	0	2,52%	Euribor 3M	-	-1.488	-1.446	1.488
IRS'	1/04/2015	1/07/2023	0	0	2,74%	Euribor 3M	-	-4.550	-4.277	4.550
IRS	3/10/2016	1/07/2024	25.000	25.000	1,71%	Euribor 3M	-2.265	-2.949	-4.519	684
IRS	1/04/2015	1/07/2027	25.000	25.000	2,74%	Euribor 3M	-4.943	-5.900	-4.997	958
IRS	31/03/2015	30/06/2023	10.000	10.000	2,51%	Euribor 3M	-1.236	-1.590	-1.479	354
IRS	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	Euribor 3M	3	-41	-	44
IRS	30/12/2016	31/12/2024	10.000	10.000	0,45%	Euribor 3M	18	-120	-	138
IRS	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	Euribor 3M	38	-763	-	801
IRS	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	Euribor 3M	38	-330	-	368
IRS''	29/12/2017	29/12/2027	25.000	25.000	0,82%	Euribor 3M	-104	0	0	0
IRS''	29/12/2017	29/12/2026	10.000	10.000	0,72%	Euribor 3M	-33	0	0	0
IRS''	29/12/2017	29/12/2024	15.000	15.000	0,50%	Euribor 3M	-29	0	0	0
IRS''	29/12/2017	29/12/2025	10.000	10.000	0,61%	Euribor 3M	-26	0	0	0
TOTAL			242.500	242.500			-12.029	-26.131	-24.920	14.294

Voici un aperçu schématique de l'échéance des contrats IRS en cours, pour une valeur de € 242,5 millions :

2021 :	€ 10 millions
2022 :	€ 25 millions
2023 :	€ 10 millions
2024 :	€ 50 millions
2025 :	€ 35 millions
2026 :	€ 60 millions
2027 :	€ 52,5 millions

Sur tous les exercices, Montea a comptabilisé en raison des adaptations dues à IFRS 13, une variation positive de l'évaluation des instruments de couverture à hauteur de € 418 K (le « Debit Value Adjustment »). En conséquence, la dette nette de Montea dans le cadre des instruments de couverture se situe à € 11,6 millions. L'ajustement négatif du montant nominal à la juste valeur des instruments de couverture se retrouve dans les autres dettes financières non courantes sur le passif du bilan et l'ajustement positif du montant nominal à la juste valeur dans les autres actifs financiers non courants - instruments de couverture sur l'actif du bilan.

Fin 2017, Montea dispose d'instruments de couverture pour un montant nominal de € 242,5 millions.

Le coût de couverture moyen a légèrement baissé de 2,3% (coût moyen de couverture hors frais de liquidation ponctuels de € 2,1 millions en 2016) à 2,1% (à périmètre constant)^{103*}.

Sur la base des contrats IRS existants, vous trouverez en annexe les flux de trésorerie nets non actualisés.

Flux de trésorerie (EUR x 1000)	< 1 an	1 ans < x < 2 ans	2 ans < x < 3 ans	3 ans < x < 4 ans	4 ans < x < 5 ans	5 ans < x < 6 ans	6 ans < x < 7 ans	6 ans < x < 7 ans	7 ans < x < 8 ans	9 ans < x < 10 ans	> 11 ans
Frais de hedging	3.922	3.922	3.922	3.922	3.651	3.006	2.722	2.010	1.694	1.082	0

Commentaire 18 : Impôt sur les sociétés

IMPOTS DES SOCIETES (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Précompte mobilier	0	0	-1
Charges (produits) d'impôts actuel(le)s	-938	-505	-323
TOTAL	-938	-506	-324

L'impôt des sociétés se compose d'une provision pour :

- impôt à payer sur les dépenses non admises de Montea SCA
- impôt à payer sur les sociétés qui ne bénéficient pas du statut de SIR
- impôt sur les dividendes à payer par Montea SCA
- impôt sur les dividendes à payer par Montea Nederland

Commentaire 19 : Immobilisations incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2015	214
Acquisitions	66
Amortissements	-91
AU 31/12/2016	189
Acquisitions	79
Amortissements	-100
AU 31/12/2017	168

Cette rubrique mentionne le montant des immobilisations incorporelles à usage propre. Ces immobilisations incorporelles comprennent principalement les frais de licences et de développement des logiciels de property management, facility management et comptabilité.

¹⁰³ Le coût de couverture moyen se calcule en divisant le coût de couverture annuel total par le montant couvert moyen.

Commentaire 20 : Immeubles de placement

IMMEUBLES DE PLACEMENT & PROJETS DE DEVELOPPEMENT	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)
	Immeubles de placement	Projet de développement	TOTAL
Au 31/12/2015	481.295	25.640	506.935
Investissements	96.288		96.288
Nouvelles acquisitions	55.296		55.296
Acquisitions par transaction d'actions	40.992		40.992
Redéveloppements	-		-
Projets de développements réceptionnés		-15.359	-15.359
Désinvestissements	-57.516		-57.516
Vente actifs	-49.795		-49.795
Immeubles destinés à la vente	-7.721		-7.721
Augmentation/(baisse) de la juste valeur	4.788		4.788
Au 31/12/2016	524.855	10.281	535.136
Investissements	129.843		129.843
Nouvelles acquisitions	16.612		16.612
Acquisitions par transactions d'actions	78.166		78.166
Réception projets built-to-suit	35.065		35.065
Projet de développements		38.248	38.248
Désinvestissements	-		-
Vente actifs	-		-
Immeubles destinés pour la vente	-		-
Augmentations/(baisse) de la juste valeur	3.293	-89	3.204
Au 31/12/2017	657.991	48.440	706.431

L'augmentation des immeubles de placement s'élève à € 133 millions en 2017 par :

- L'augmentation des nouvelles acquisitions (€ 17 millions):
 - Phase 1 à Etten-Leur loué à Bas Logistics (€ 5 millions)
 - Mesnil-Amelot loué à Facilit'Air et SSP (€ 3 millions)
 - Terrain d'extension au site loué à Dachser (€ 1 million)
 - Terrain d'extension au site loué à Federal Mogul (€ 1 million)
 - Travaux d'amélioration et de conservation du portefeuille existant (€ 7 millions)

Le projet d'Etten-Leur, le projet de Mesnil-Amelot et les terrains d'extension ont été financés par le produit de l'opération de capital (voir la section 5.3.5 pour plus d'informations). Les travaux d'amélioration et de conservation ont été financés par des dettes.

- La réception de projets Built-to-suit (€ 35 millions):
 - projet à Brucargo loué à Saco (€ 4 millions)
 - centre de distribution à Genk loué à Mainfreight (€ 7 millions)
 - projet d'extension à Waddinxveen loué à Delta Wines (€ 1 million)
 - projet à Tilburg loué à NSK (€ 16 millions)
 - projet Built-to-suit à Aalsmeer loué à Scotch&Soda (€ 7 millions)

Le projet à Brucargo, le projet à Genk, le projet à Tilburg et le projet à Aalsmeer ont été financés par des dettes. Le projet à Waddinxveen a été financé par le produit de l'opération de capital (voir la section 5.3.5 pour plus d'informations).

- L'augmentation des achats de nouvelles propriétés par le biais de transactions en actions (€ 78 millions):
 - En Belgique:
 - Castanea NV: projet loué à Metro à Willebroek (€ 9 millions)
 - Gleditsia NV, Sambucus NV et Pterocarya NV: projet loué à Decathlon à Willebroek (€ 32 millions)
 - Cercis Parc NV: projet loué à DHL Aviation NV à Brucargo (€ 31 millions)
 - Immocass BVBA: transaction sale & lease back avec Noukies situé à Saintes (€ 4 millions)

En France:

- APJ SCI: transaction d'acquisition du projet à Alfortville (€ 2 millions)

Le projet Metro à Willebroek et le projet à Brucargo ont été financés par des dettes. Le projet Decathlon à Willebroek, la transaction sale & lease back à Saintes et le projet à Alfortville ont été financés par le produit de l'opération de capital (voir la section 5.3.5 pour plus d'informations).

IFRS 3 n'est pas applicable dans ce cas, ces transactions n'étant pas considérées comme des acquisitions d'un regroupement d'entreprises. La société reprise n'est pas considérée comme un business individuel, mais comme un immeuble qui génère des revenus locatifs.

- l'augmentation de la juste valeur de notre portefeuille immobilier, pour un montant total de € 3 millions.

Le bilan de Castanea NV qui fut repris via une transaction en actions comprend les éléments suivants :

- Le terrain avec immeuble, loué à Makro Cash & Carry Belgium NV
- La créance intra-groupe à concurrence de € 0,2 million
- Les moyens liquides à concurrence de € 0,3 million
- des fonds propres de € 0,2 million
- des dettes financières de € 6,5 million

Les dettes financières ont été remboursées à la date de l'acquisition par la société acquérante, soit Montea Comm. V.A.

Le bilan de Gleditsia NV (propriétaire de 37% du terrain et de l'immeuble) qui fut repris via une transaction en actions comprend les éléments suivants :

- le terrain avec l'immeuble loué à Decathlon
- les créances commerciales et comptes de régularisation (actif) de € 0,65 million
- Les moyens liquides à concurrence de € 1 million
- des fonds propres de € 3,1 millions, qui consistent largement de capital
- les autres dettes (incl. Impôts) et comptes de régularisation (passif) de € 0,2 million
- une dette intra-groupe à concurrence de € 9,1 million

La dette intra-groupe a été remboursée à la date de l'acquisition par la société acquérante, soit Montea Comm. V.A.

Le bilan de Pterocarya NV (propriétaire de 30% du terrain et de l'immeuble) qui fut repris via une transaction en actions comprend les éléments suivants :

- le terrain avec l'immeuble loué à Decathlon
- les créances commerciales et comptes de régularisation (actif) de € 0,5 million
- des fonds propres de € 2,5 millions, qui consistent largement de capital
- les autres dettes (incl. Impôts) et comptes de régularisation (passif) de € 0,2 million
- une dette intra-groupe à concurrence de € 5 million

La dette intra-groupe a été remboursée à la date de l'acquisition par la société acquérante, soit Montea Comm. V.A.

Le bilan de Sambucus NV (propriétaire de 33% du terrain et de l'immeuble) qui fut repris via une transaction en actions comprend les éléments suivants :

- le terrain avec l'immeuble loué à Decathlon
- les créances commerciales et comptes de régularisation (actif) de € 0,6 million
- des fonds propres de € 2,8 millions, qui consistent largement de capital
- les autres dettes (incl. Impôts) et comptes de régularisation (passif) de € 0,2 million
- une dette intra-groupe à concurrence de € 5,3 million

La dette intra-groupe a été remboursée à la date de l'acquisition par la société acquérante, soit Montea Comm. V.A.

Le bilan de Cercis Parc NV qui fut repris via une transaction en actions comprend les éléments suivants :

- l'immeuble loué à DHL Aviation
- immobilisations de construction en cours de € 1,7 million
- l'en-cours des créances commerciales de € 1 million
- autres créances et actifs encaissés de € 0,8 million
- des fonds propres négatifs de € 0,2 million
- des dettes commerciales et autres dettes (taxes y compris) de € 0,8 million
- autres dettes de € 0,8 million
- une dette intra-groupe à concurrence de € 28,8 million

La dette intra-groupe a été remboursée à la date de l'acquisition par la société acquérante, soit Montea Comm. V.A.

Le bilan de Immocass BVBA qui fut repris via une transaction en actions comprend les éléments suivants :

- le terrain avec immeuble loué à Noukies
- des fonds propres de € 0,2 millions
- des dettes financières à concurrence de € 1,1 million

La dette financière a été remboursée à la date de l'acquisition par la société acquérante, soit Montea Comm. V.A.

Le bilan de APJ SCI qui fut repris via une transaction en actions comprend les éléments suivants :

- le terrain avec immeuble loué à Brard Entreprise
- moyens liquides de € 0,1 millions
- des fonds propres de € 3,3 millions
- des dettes financières et autres dettes (taxes y compris) de € 0,1 million

Le tableau ci-dessous récapitule les projets de développement en cours :

Projet de développements	(X EUR 1.000)
Au 31/12/2015	25.640
Projet de développements	
- Camphin - Danone/DSM/GB	3.045
- Aalsmeer - Scotch & Soda	7.240
- Aalsmeer - Bakkersland réception	-13.300
- Erembodegm - Movianto réception	-11.200
- Gent - Uitbreiding DSV réception	-1.144
Au 31/12/2016	10.281
Projet de développements	
Genk - Carglass	11.199
Vilvoorde Tyraslaan	9.910
Bornem - Pelsis	4.982
Camphin - Danone/DSM/GBS	11.170
Ettenleur - Bas Logistics	4.934
SLP - Thomsen Select	3.270
Aalsmeer - Scotch & Soda oplevering	-7.217
Augmentation/(diminution) de la juste valeur	-89
Au 31/12/2017	48.440

Le portefeuille immobilier est évalué à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur la base de données non observables et, ces immeubles de placement appartiennent par conséquent au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telle que déterminée conformément aux IFRS. Voir le Commentaire 39 pour plus d'informations. La variation positive de la valorisation des immeubles de placement peut s'expliquer par l'amélioration du rendement de l'immobilier logistique sur le marché de l'investissement.

Méthodologie d'évaluation

L'estimation d'un site consiste à déterminer sa valeur à une certaine date, à déterminer le prix auquel le site peut potentiellement être échangé entre acheteurs et vendeurs et qui sont suffisamment informés sans asymétries d'information et qui souhaitent réaliser une telle transaction. Cette valeur est la valeur d'investissement ou le prix à payer plus les taxes de transfert (frais d'inscription ou TVA). La juste valeur, au sens d'IAS/IFRS, peut être obtenue en soustrayant les droits d'enregistrement locaux théoriques de la valeur d'investissement.

Sensibilité des évaluations

La sensibilité de la juste valeur en fonction des variations des données non observables significatives utilisées dans la détermination de la juste valeur des immeubles classés au niveau 3 selon la hiérarchie des justes valeurs IFRS est la suivante:

	Calculé en	Impact sur la juste valeur	
		Augmentation	Baisse
Valeur locative estimé	€/m ²	+	-
Taux d'actualisation	%	-	+
Rendement initial		-	+
Durée restante du bail	années	+	-
Taux d'occupation		+	-
		+	-

De plus, une durée restante (courte) du bail entraîne souvent une augmentation (diminution) du taux d'actualisation.

La sensibilité de la juste valeur du portefeuille peut être estimée comme suit :

- une augmentation (diminution) de 1% des revenus locatifs signifie que la juste valeur du portefeuille augmentera (diminuera) d'environ € 7,5 millions
- une diminution (hausse) de 0,25% du taux d'actualisation signifie que la juste valeur du portefeuille augmentera (diminuera) d'environ € 29 millions.

Commentaire 21 : Autres immobilisations corporelles

AUTRES ACTIFS CORPORELS NON COURANTS (x EUR 1.000)	Total	à usage propre	Autres
AU 31/12/2015	10.500	571	9.929
Valeur d'acquisition 01/01/2016	11.140	757	10.383
Acquisitions	55	0	55
Panneaux solaires	-391	0	-391
- Achats des panneaux solaires	330	0	330
- Plus/moins value des panneaux solaires existantes	-720	0	-720
Valeur d'acquisition 31/12/2016	10.804	757	10.047
Amortissements 01/01/2016	-640	-224	-416
Amortissements	-67	-38	-29
Amortissements 31/12/2016	-707	-262	-445
AU 31/12/2016	10.098	495	9.526
Valeur d'acquisition 01/01/2017	10.804	757	10.047
Acquisitions	51	0	51
Panneaux solaires	2.793	0	2.793
- Achats des panneaux solaires	2.308	0	2.308
- Plus/moins value des panneaux solaires existantes	484	0	484
Valeur d'acquisition 31/12/2017	13.648	757	12.891
Amortissements 01/01/2017	-707	-262	-445
Amortissements	-64	-38	-26
Amortissements 31/12/2017	-771	-300	-471
AU 31/12/2017	12.877	457	12.420

Les chiffres grisés ont été ajustés suite à une inclusion erronée des chiffres dans le rapport financier annuel 2016.

L'évolution des autres immobilisations corporelles comprend, outre la plus-value sur les panneaux solaires des sites de Bornem, Grimbergen, Erembodegem, Puurs Schoonmansveld, Heppignies, Milmort, Forest et Gand, pour la plupart l'investissement photovoltaïque d'Alost, par l'acquisition de la société Orka Aalst NV.

La plus-value a été incorporée directement aux fonds propres (voir aussi les règles d'évaluation 8.6.2).

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 accumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. Si les panneaux solaires étaient évalués à leur coût de revient, cela représenterait € 11.514 K. Les panneaux solaires ne sont pas évalués par un expert indépendant.

La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'escompte des produits futurs.

En ce qui concerne la valeur des panneaux solaires, les plus-values nettes (€ 484 K pour 2017) 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 31/12/2015	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 31/12/2016	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	96
Instruments de couverture	96
AU 31/12/2017	96

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

La valorisation négative des instruments de couverture pour 2017 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 31/12/2015	38
Cautions en espèces	1
AU 31/12/2016	39
Cautions en espèces	3
AU 31/12/2017	42

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 31/12/2015	0
Immeubles de placement	7.721
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2016	7.721
Immeubles de placement	-7.721
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2017	0

La vente du site de Savigny-le-Temple a été finalisée au 30/03/2017, après quelques travaux d'adaptation pour le locataire actuel.

Commentaire 25 : Créances commerciales à court terme

CREANCES COMMERCIALES (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Créances commerciales brutes	14.951	11.014	8.195
Provisions pour créances douteuses	-587	-515	-504
TOTAL	14.364	10.499	7.691

Au 31 décembre 2017, les créances commerciales brutes se montaient à € 14.364 K, dont :

- € 12.941 K de créances commerciales ;
- € 735 K de créances douteuses ;
- € 1.275 K d'autres créances;
- -€ 587 K de réductions de valeur sur créances douteuses.

Le tableau ci-dessous reflète l'âge des créances commerciales pour € 12.940 K.

TABLEAU DES ECHEANCES DES CREANCES COMMERCIALES	(x EUR 1.000)
créances commerciales, non échu	11.899
créances commerciales, échu 1 - 30 jours	397
créances commerciales, échu 31 - 60 jours	266
créances commerciales, échu 61 - 90 jours	52
créances commerciales, échu > 90 jours	326
TOTAL	12.940

Le montant total de € 12.940 K n'a fait l'objet d'aucune réduction de valeur. Une analyse individuelle de chaque dossier échu de plus de 90 jours est faite afin de démontrer que nous ne risquons pas que la créance soit perdue et que nous pouvons confier à ce que nos clients peuvent répondre à leurs obligations.

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 de Montea font également l'objet d'une analyse de crédit préalable, avant la conclusion de nouveaux contrats. Le tableau ci-dessous récapitule les créances douteuses :

CREANCES DOUTEUSES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2015	504
Montant pour l'exercice en cours	11
Reprise du montant pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2016	515
Montant pour l'exercice en cours	220
Reprise du montant pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2017	735

REDUCTIONS DE VALEUR SUR CREANCES COMMERCIALES COMPTABILISEES	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2015	504
Provisions pour l'exercice en cours	11
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2016	515
Provisions pour l'exercice en cours	73
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2017	587

Le tableau ci-dessous récapitule les autres créances:

TABLEAU DES AUTRES CREANCES	(x EUR 1.000)
Clients avec solde débiteurs	0
Fournisseurs avec solde créditeurs	100
Factures à établir	907
Note de crédit à recevoir	268
TOTAL	1.275

Les créances commerciales ayant fait l'objet d'une réduction de valeur figurent 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	587
TOTAL	587

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 de garanties limitant son risque de crédit ni d'instruments de couverture du crédit.

Commentaire 26 : Créances fiscales et autres actifs courants

CREANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
IMPOTS	7.908	6.559	4.254
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	6.739	6.292	3.983
Impôts	1.169	268	271
AUTRES ACTIFS CIRCULANTS	840	48	-185
TOTAL	8.748	6.607	4.069

Le montant considérable de la TVA à récupérer résulte du grand nombre de factures enregistrées à la fin de l'année. Ces factures concernent les développements actuels et les achats en vertu de la TVA aux Pays-Bas. La réclamation fiscale en suspens concerne l'impôt néerlandais sur les sociétés de l'unité fiscale dont le statut FBI est en application mais n'a pas encore été obtenu. Voir le Commentaire 37 et la section 1.4.3.

Commentaire 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Dépôts en espèces auprès des établissements de crédit	3.436	3.348	4.929
Placements à terme	0	2	2
Chèques à encaisser	0	0	0
TOTAL	3.436	3.350	4.930

Commentaire 28 : Comptes de régularisation de l'actif

COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Revenus immobiliers courus non échus	454	424	394
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	0	0	0
Charges immobilières payées d'avance			
- Les frais d'indisponibilité prépayées Group De Paepe	0	4.500	4.500
- Frais pour les projets futurs / Provisions	833	-4.500	-4.500
- Autres	0	0	0
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	0	0	0
Autres	976	412	344
TOTAL	2.263	21.121	15.309

La rubrique « Charges des futurs projets / avances frais de construction » comprend les avances sur les frais d'option et d'autres frais cfr. la demande de permis de construction pour Logistiek Park A12 à Waddinxveen¹⁰⁴, les frais de démarrage pour le projet à Liège¹⁰⁵ sur les terrains de concession, ainsi que les frais de démarrage limités pour le projet Blue Gate à Anvers¹⁰⁶. La convention d'achat du terrain n'étant pas encore signée à la fin de la période, il n'existe pas de certitude suffisante pour inclure ces projets comme immeubles de placement, ces frais étant inscrits provisoirement au comptes de régularisation. Une fois la convention d'achat définitive, ces frais seront transférés au poste « Immeubles de placement ».

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 31/12/2015	187.735	-2.450	3	20.893	9.211.701
Apport en nature et dividendes en actions	15.085	-91	0	11.546	740.183
AU 31/12/2016	202.820	-2.541	3	32.439	9.951.884
Augmentation du capital	33.803	-1.147	0	34.201	1.658.647
AU 31/12/2017	236.623	-3.688	3	66.641	11.610.531

Le 26 septembre 2017, Montea a augmenté ses fonds propres de € 68.004.527 (capital + primes d'émission). De ce fait, 1.658.647 nouvelles actions ont été créées.

Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse (non audité par le commissaire) du 22/09/2017 ou à www.montea.com.

Commentaire 30 : Réserves

(EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Réserves	-3.216	-13.079	-16.904
Réserve légale	845	835	835
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-55.573	-49.930	-52.300
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 (-)	0	0	0
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	-14.939	-24.188	-24.626
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	-2	-2	-251
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	66.454	60.207	59.438

Voir section 8.6.2.1. Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable.

¹⁰⁴ Voir le communiqué de presse du 13/03/2017 ou www.montea.com pour plus d'information.

¹⁰⁵ Voir le communiqué de presse du 6/11/2017 ou www.montea.com pour plus d'information.

¹⁰⁶ Voir le communiqué de presse du 18/02/2016 ou www.montea.com pour plus d'information.

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 en 2015 7.246 actions propres pour une valeur nominale totale de € 251K (frais compris). Ces 7.246 actions étaient le reste des 23.346 actions rachetées en financement du plan d'options en cours. Durant l'exercice 2016, toutes les options restantes ont été exercées pour un total de 7.246 actions. A présent, aucun nouveau plan d'options n'a été prévu.

La différence du poste « Réserve pour le solde de la variation de la juste valeur du patrimoine immobilier » par rapport à l'an dernier se situe à € 5.643 K, essentiellement à cause de l'évolution négative de l'immobilier, suite à la modification des règles d'évaluation aux coûts de mutation (voir section 8.6.2.1), ce qui signifie que les coûts de mutation ont été directement pris en compte lors de l'achat. 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 fort impact négatif sur les réserves.

Commentaire 30.1 : Réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers

RESERVE POUR LE SOLDE DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DE L'IMMOBILIER	(x EUR 1.000)
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2007 (15 mois)	5.629
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2008 (12 mois)	-10.046
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2009 (12 mois)	-16.034
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2010 (12 mois)	-1.906
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2011 (12 mois)	-4.420
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2012 (12 mois)	-6.692
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2013 (12 mois)	-3.658
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2014 (12 mois)	1.457
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
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2016 (12 mois)	-720
AU 31/12/2017	-55.573

Commentaire 30.2 : Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée

RESERVE POUR LE SOLDE DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISES QUI NE SONT PAS SOUMIS A UNE COMPTABILITE DE COUVERTURE AU SENS D'IFRS	(x EUR 1.000)
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2007 (15 mois)	0
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2008 (12 mois)	861
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2009 (12 mois)	-6.792
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2010 (12 mois)	-2.089
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2011 (12 mois)	1.643
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2012 (12 mois)	-4.917
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2013 (12 mois)	-8.033
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2014 (12 mois)	5.497
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2015 (12 mois)	-10.358
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2016 (12 mois)	-616
AU 31/12/2017	-14.939

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 concernant le résultat, nous renvoyons au point 8.5 « État des mouvements des fonds propres consolidés et des réserves au 31/12/2017 ».

Le tableau ci-dessous récapitule le résultat net par action et le résultat EPRA par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions et sur le nombre d'actions donnant droit à dividende à la fin de l'exercice de Montea. Le résultat EPRA est égal au résultat net hors résultat sur le portefeuille¹⁰⁷ (XVI à XIX de l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice) et hors variation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers (voir XXIII de l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice).

Il convient de préciser que le nombre d'actions participant au résultat de Montea est égal au nombre d'actions à la fin de la période, à l'exception des actions nouvellement créées (1.658.647 actions) suite à l'augmentation de capital en numéraire de septembre 2017. Ces dernières donnent droit à un dividende par action (pro rata temporis) à compter du 1er octobre 2017. Par ailleurs, le résultat dilué par action est égal au résultat ordinaire par action, car le résultat des participations minoritaires (5% de SCI 3R et 0,4 % de Bornem Vastgoed SA) est négligeable. Montea ne détient pas de warrants ni d'obligations convertibles.

 DETAIL DU RESULTAT PAR ACTION (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
	12 mois	12 mois RESTATED (0)	12 mois RESTATED (0)
RESULTAT NET	36.548	32.204	18.880
Attribuable à :			
Actionnaires de la société mère	36.548	32.204	24.010
Intérêts minoritaires	0	0	0
Résultat EPRA (K€)	26.785	24.018	21.097
Nombre d'actions pondéré de la période	10.392.676	9.722.190	9.722.190
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	11.610.531	9.951.884	9.211.701
RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions pondéré (EUR)	3,52	3,31	1,94
RESULTAT EPRA PAR ACTION (EUR)	2,58	2,47	2,17

 DETAIL RECONCILIATION DU RESULTAT NET à RESULTAT EPRA (EUR X 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
	12 mois	12 mois RESTATED (0)	12 mois RESTATED (0)
RESULTAT NET (K€)	36.548	32.204	18.880
- Résultat sur la vente des immeubles de placement	-769	-8.131	-5
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-3.204	-670	2.660
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.791	616	-438
RESULTAT EPRA (K€)	26.785	24.018	21.097

(0) Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation mise en place en Q2 2017. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable. Voir la section 8.6.2.7.

Commentaire 32 : Participation minoritaire

INTERET MINORITAIRE	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2014	100
5% du résultat de la SCI 3R au 31/12/2015	0
AU 31/12/2015	100
Intérêts Minoritaire Bornem Vastgoed NV	19
AU 31/12/2016	119

¹⁰⁷ Voir section 8.11.

Commentaire 33 : Provisions de long terme

PROVISIONS (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Pensions	0	0	0
Autres	0	0	0
TOTAL	0	0	0

Commentaire 34 : Dettes financières

DETTES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
DETTES FINANCIERES NON COURANTES	374.543	285.577	267.165
Etablissements de crédit	262.900	175.132	156.333
Emprunt obligataire	109.335	109.189	109.117
Cautions, garanties bancaires par dépôts	1.172	1.071	835
Leasing financier	1.136	184	774
Autres	0	0	105
- 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	105
DETTES FINANCIERES COURANTES (EUR x 1.000)	2.273	10.590	27.491
Etablissements de crédit	2.000	10.000	26.667
Leasing financier	273	590	824
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	376.817	296.167	294.656

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 sept institutions financières. Au 31/12/2017, Montea disposait d'un total de € 285 millions en lignes de crédit contractuelles, dont 93% (€ 264,9 millions) sont utilisés.

L'année prochaine, la dette arrivera à échéance à hauteur de 0,8% (ou € 2 millions) de l'en-cours de la dette, ou 3,5% (€ 10 millions) de la dette contractée.

Les dettes financières totales envers les « établissements de crédit » sont à taux variable, couvertes à 87,4% par des instruments de couverture IRS à taux fixe.

Les dettes financières « Cautions, garanties et autres dettes » sont à taux fixe. À l'exception de 1 obligation de € 25 millions, toutes les obligations sont à taux fixe. Les lignes de crédit sont à taux variable.

Les tableaux ci-dessous montrent l'analyse des échéances des lignes de crédit, des obligations et des instruments de couverture. La dernière colonne montre l'intérêt sur base de la situation au 31/12/2017 compte tenu d'un taux Euribor stable.

ETABLISSEMENTS DE CREDIT	Lignes de crédits contractés	Lignes de crédit retirées	Lignes de crédit retirées + intérêts
Lignes de crédit avec une maturité < 1 année	10.000 €	2.000 €	3.187
Lignes de crédit avec une maturité 1 - 2 années	5.000 €	5.000 €	3.113
Lignes de crédit avec une maturité 2 - 3 années	20.000 €	20.000 €	3.047
Lignes de crédit avec une maturité > 3 années	250.000 €	237.900 €	8.609
TOTAL	285.000 €	264.900 €	17.956

INSTRUMENTS DE COUVERTURE (x EUR 1000)	Montant notionnel	Intérêts instruments de couverture
Instruments de couverture avec une maturité < 1 année	-	3.922
Instruments de couverture avec une maturité 1 - 2 années	-	3.922
Instruments de couverture avec une maturité 2 - 3 années	-	3.922
Instruments de couverture avec une maturité > 3 années	242.500	16.994
TOTAL	242.500	28.759

EMPRUNTS OBLIGATAIRES (EUR x 1000)	Emprunts obligataires contractés	Emprunts obligataires retirés	Intérêts emprunts obligataires
Emprunts obligataires avec une maturité < 1 année	0	0	3.606 €
Emprunts obligataires avec une maturité 1 - 2 années	0	0	3.606 €
Emprunts obligataires avec une maturité 2 - 3 années	0	0	2.982 €
Emprunts obligataires avec une maturité > 3 années	110.000	110.000	7.591 €
TOTAL	110.000	110.000	17.785 €

Le tableau ci-dessous récapitule les emprunts obligataires en cours :

EMPRUNTS OBLIGATAIRES							
Montant nominal	Date de début	Date d'échéance	Intérêt	Taux d'intérêt	Remboursement capital	Remboursement intérêt	
30.000	28/06/2013	28/06/2020	Fixe	4,11%	2020	Annuel	
30.000	28/05/2014	28/02/2021	Fixe	3,36%	2021	Annuel	
25.000	30/06/2015	30/06/2027	Variable	EURIBOR 3M + 205 bps	2027	Par trimestre	
25.000	30/06/2015	30/06/2025	Fixe	3,42%	2025	Annuel	
110.000							

Montea a des dettes de location-financement en cours sur le site de Milmort (BE), qui sont remboursées trimestriellement. Cette dette financière expirera en janvier 2018. Au cours du quatrième trimestre 2017, Montea a acquis l'installation existante de panneaux solaires sur le site d'Aalst (BE) loué à Barry Callebaut, par l'acquisition de 100% des actions d'Orka Aalst NV. Sur cette installation il y a aussi une dette de location-financement qui est remboursée trimestriellement. Cette dette financière expirera en mars 2028.

Veuillez trouver ci-dessous un aperçu schématique des dettes de location-financement restantes à payer :

Site	Total	Ouvert
Milmort	31/12/2017	€ 184.408
Tragel – Orka Aalst NV	31/12/2017	€ 1.224.481
Total		€ 1.408.889

Le tableau ci-dessous présente l'état des flux de trésorerie des obligations de financement actuelles (voir la nouvelle règle d'évaluation IAS 7 de la section 8.6.2.16.1):

(EURx1.000)	1/01/2017	Cash flow	Reclassificati on suite à la vente	Fluctuations taux de change	Variations juste valeur	Nouveaux baux	Autres	31/12/2017
Prêts portant intérêt pour une durée maximale d'un an	10.000	-8.000	0	0	0	0	0	2.000
Passifs à court terme aux contrat d'achat, de bail ou de location	590	-590	0	0	0	273	0	273
Prêts portant intérêt pour une durée minimale d'un an	285.393	86.843	0	0	0	0	0	372.235
Passifs à long terme aux contrat d'achat, de bail ou de location	184	-184	0	0	0	1.136	0	1.136
Dividend à payer	10	0	0	0	0	0	0	10
<u>Dérivés</u>	<u>24.804</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-13.097</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11.707</u>
Passif total des activités de financement	320.981	78.069	0	0	-13.097	1.409	0	387.361

Commentaire 35 : Autres passifs financiers non courants

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Instruments financiers dérivés autorisés	11.707	24.804	24.188
TOTAL	11.707	24.804	24.188

Dans les autres passifs financiers non courants, on trouve exclusivement la valorisation négative des instruments de couverture d'intérêt au 31/12/2017. Le commentaire 22 (Actifs financiers non courants) comprend les variations positives de la valeur des instruments de couverture d'intérêt. Au 31/12/2017, les instruments de couverture affichent une valeur négative de € 11,7 millions. Pour la comparaison des justes valeurs avec les valeurs comptables, nous renvoyons au commentaire 17. La diminution de la valeur négative des instruments de couverture est le résultat du règlement de quatre contrats de couverture de taux d'intérêt du type IRS avec un notionnel de € 60 millions pour conclure ultérieurement une nouvelle couverture contre des conditions de marché actuelles.

Commentaire 36 : Autres passifs non courants

AUTRES PASSIFS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Garanties	0	0	0
TOTAL	0	0	0

Commentaire 37 : Dettes commerciales et autres passifs courants

DETTE COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Exit Taks	4.346	2.014	1.455
Autres	6.547	8.833	6.460
Fournisseurs	4.664	5.512	2.640
Locataires	571	266	273
TVA, salaires et charges sociales	1.313	3.056	3.547
TOTAL	10.894	10.848	7.915

AUTRES PASSIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Dividendes	10	10	14
Passifs intra-groupe	404	117	0
Autres	23	23	3.979
TOTAL	437	150	3.993

Le poste «Exit Tax» comprend les provisions créées suite aux achats des différentes sociétés immobilières: Bornem Vastgoed NV (propriétaire du projet loué à Pelsis), Castanea NV (propriétaire du projet loué à Metro), Cercis Parc NV (propriétaire du projet loué à DHL Aviation), Gleditsia NV (propriétaire à 37% du projet loué à Decathlon), Pterocarya NV (propriétaire à 30% du projet loué à Decathlon), Sambucus NV (propriétaire à 33% du projet loué à Decathlon), Immocass BVBA (propriétaire du projet loué à Noukies) et Vilpro NV (propriétaire du site sur l'avenue Tyras à Vilvoorde). Voir le commentaire 20.

Le poste « Fournisseurs » présente encore un solde de € 4,7 millions. Cela concerne des factures impayées en fin d'exercice.

Le poste «Impôts, rémunérations et charges sociales» comprend principalement la provision constituée pour la fiche d'imposition provisoire reçue par l'entité fiscale néerlandaise dont le statut FBI est en application mais n'a pas encore été obtenu. Voir le commentaire 26 et la section 1.4.3.

La rubrique « Passifs intra-groupe gérant statutaire » concerne une dette en compte courant à l'égard de Montea Management SA.

Commentaire 38 : Comptes de régularisation du passif

COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF (EUR x 1.000)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Revenus immobiliers perçus d'avance	11.166	7.463	7.613
Intérêts et autres charges courus non échus	4.405	3.374	3.071
Autres	-28	-11	-8
TOTAL	15.542	10.826	10.677

Les comptes de régularisation du passif comprennent surtout les revenus locatifs facturés anticipativement, ainsi que l'affectation des intérêts pas encore réglés sur les emprunts obligataires et les ligens de crédit.

Commentaire 39 : Hiérarchie de la juste valeur

	 Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)	31/12/2017 Valeur exercice	31/12/2017 Niveau 1 (1)	31/12/2017 Niveau 2 (2)	31/12/2017 Niveau 3 (3)
I.	ACTIFS NON COURANTS	719.615	0	306	719.309
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	168	0	168	0
C.	Immeubles de placement	706.431	0	0	706.431
D.	Autres immobilisations corporelles	12.877	0	0	12.877
E.	Actifs financiers non courants	96	0	96	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	42	0	42	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	28.811	3.436	25.375	0
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	14.364	0	14.364	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	8.748	0	8.748	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.436	3.436	0	0
G.	Comptes de régularisation	2.263	0	2.263	0
	TOTAL DE L'ACTIF	748.426	3.436	25.681	719.309
	PASSIF	415.397	0	420.795	0
I.	Passifs non courants	386.251	0	391.648	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	374.543	0	379.941	0
	1. Dettes bancaires	231.304	0	231.304	0
	2. Bonds	109.260	0	115.291	0
	3. Dettes financières longs termes (guaranties,...)	184	0	184	0
C.	Autres passifs financiers non courants	11.707	0	11.707	0
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	29.147	0	29.147	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	2.273	0	2.273	0
	1. Dettes bancaires	231.304	0	231.304	0
	2. Leasings	109.260	0	115.291	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	10.894	0	10.894	0
E.	Autres passifs courants	437	0	437	0
F.	Comptes de régularisation	15.542	0	15.542	0
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	415.397	0	420.795	0

- Niveau 1 : les valorisations de la juste valeur sont effectuées suivant les cotations (non modifiées) sur les marchés actifs pour des actifs et des engagements identiques ;
- Niveau 2 : les valorisations de la juste valeur sont effectuées sur la base d'autres données que les cotations de prix du niveau 1, observables pour l'actif ou l'engagement, que ce soit directement (sous la forme de prix) ou indirectement (dérivées des prix) ;
- Niveau 3 : les valorisations de la juste valeur sont effectuées sur la base de techniques de valorisation qui comprennent pour l'actif ou l'engagement des données non basées sur des éléments de marché observables (données non observables) ;

Durant l'exercice 2017, il n'y a pas eu de transferts entre les différents niveaux de la hiérarchie de la juste valeur.

 Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)		31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
		Valeur exercice	Niveau 1 (1)	Niveau 2 (2)	Niveau 3 (3)
I.	ACTIFS NON COURANTS	545.462	0	228	545.234
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	189	0	189	0
C.	Immeubles de placement	535.136	0	0	535.136
D.	Autres immobilisations corporelles	10.098	0	0	10.098
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	39	0	39	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	49.297	3.350	38.227	7.721
A.	Actifs détenus en vue de la vente	7.721	0	0	7.721
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	10.499	0	10.499	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	6.607	0	6.607	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.350	3.350	0	0
G.	Comptes de régularisation	21.121	0	21.121	0
TOTAL DE L'ACTIF		594.759	3.350	38.455	552.955
	PASSIF	342.794	0	349.367	0
I.	Passifs non courants	310.381	0	316.954	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	285.577	0	292.150	0
C.	Autres passifs financiers non courants	24.804	0	24.804	0
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	32.413	0	32.413	0
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	10.590	0	10.590	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	10.848	0	10.848	0
E.	Autres passifs courants	150	0	150	0
F.	Comptes de régularisation	10.826	0	10.826	0
TOTAL DES CAPITALS PROPRES ET DU PASSIF		342.794	0	349.367	0

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 marché de tous les sites individuels. La valeur locative et le rendement du 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). Le tableau ci-dessous récapitule les deux paramètres par région géographique, 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.

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)	10-130	28-125	10-130
Valeur locative sur le marché (moyenne pondérée) (EUR / m ²)	45,99	52,20	55,25
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	6,00%-8,00%	5,85%-10,25%	5,69%-7,52%
Rendement équivalent (moyenne pondérée) (%)	6,95%	6,94%	6,33%
Loyer effectif par rapport à la valeur locative sur le marché (%)	98,44%	105,49%	97,16%

Le tableau ci-dessus montre que le minimum et le maximum de la valeur locative sur le marché sont séparés par un large écart. Cela s'explique essentiellement par :

- * type de locaux logistiques : (p.ex. magasins réfrigérés / magasins cross-dock ou stockage standard) ;
- * situation géographique du bien ;
- * proportion de bureaux dans l'ensemble du site.

La méthode « Discounted Cash Flow » n'est plus utilisée car elle n'apporte rien à la méthode de la capitalisation. La méthode du cashflow ne sera retenue que dans des cas très spécifiques, à l'appui de la méthode de la capitalisation.

Le tableau ci-dessous récapitule les principaux paramètres pour 2016 :

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)	10-130	28-125	20-130
Valeur locative sur le marché (moyenne pondérée) (EUR / m ²)	47,29	45,84	56,75
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	6,00%-8,00%	6,10%-10,30%	5,87%-7,26%
Rendement équivalent (moyenne pondérée) (%)	7,11%	7,16%	6,51%
Inflation moyenne	1,97%	0,18%	0,32%
Loyer effectif par rapport à la valeur locative du marché (%)	100,69%	107,82%	99,20%

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 concurrence de 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'escompte des produits futurs.

La méthode tient compte des éléments suivants :

- 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.
- Les certificats verts ont une valeur de € 65 à € 330 par certificat ; la rémunération de ces certificats est limitée dans le temps, ce qui veut dire qu'une demande pour un certificat est introduite dès que les panneaux solaires sont opérationnels. Pour une certaine capacité le propriétaire a droit à une rémunération. Cependant, ces rémunérations ont diminué d'année en année (en 2011 elles s'élevaient à 330€ par certificat, en 2017 elles s'élevaient à 65€ par certificat)
- Les revenus de l'énergie vendue aux clients sont basés sur les contrats existants ;
- Les revenus de l'énergie excédentaire sont revendus aux fournisseurs d'énergie suivant les contrats existants ;
- Les frais d'assurance et d'entretien des panneaux solaires sont pris en compte ;
- Le taux d'actualisation appliqué par projet est 6% ;
- Il est tenu compte d'une baisse de rendement sur la période de 20 ans, en raison de l'usure, suivant un pourcentage d'environ 0,2% à 0,6% par an ;
- La valeur résiduelle est à zéro à la fin de la période pour ce qui concerne les certificats 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, suite à l'application de la méthode d'escompte des produits futurs, qui mène à une valeur marchande qui excède celle du coût original des panneaux solaires. 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 31/12/2017 par rapport aux instruments de couverture souscrits. Au 31/12/2017, la juste valeur des instruments dérivés se monte à € 12.125 K. 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 31/12/2017, âge moyen des swaps existants), Montea a calculé un « non-performance risk » égal à € 418 K, ce qui représente une baisse de € 909 K par rapport au 31/12/2016. Ce non-performance risk influence positivement la juste valeur des instruments dérivés. En raison de l'expression de ce « non-performance risk », la juste valeur de € 11.707 K est entièrement comptabilisée au level II. La baisse du non-performance risk s'explique dans une large mesure par la restructuration limitée des instruments dérivés durant l'exercice.

Le non-performance risk se montait à € 1.326 K au 31 décembre 2016.

4. Passifs financiers

Les passifs financiers se composent des 4 emprunts obligataires, des lignes de crédit utilisées pour € 264,9 millions et des autres dettes. L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des obligations se fonde sur le prix indicatif déterminé par le marché actif. Les obligations n'étant pas cotées sur le marché au 31/12/2017, elles sont classées en level 2 (évaluation d'un produit similaire sur le marché actif). La juste valeur des emprunts obligataires à taux fixe diffère de la valeur comptable actuelle étant donné l'évolution du taux d'intérêt euribor, ce qui fait que la juste valeur de ces obligations excède la valeur comptable à concurrence de € 5,4 millions. Toutes les lignes de crédit de Montea sont souscrites à un taux d'intérêt variable (lignes de crédit bilatérales à Euribor 3 mois + marge). De ce fait, la juste valeur des lignes de crédit en cours et celle de l'emprunt obligataire à taux variable sont à peu près égales à leur valeur comptable. Le classement au niveau II se justifie par la disponibilité d'une valorisation sur un marché actif pour des produits similaires.

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 passifs courants, résultent du fait que les actifs courants et les passifs 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 40 : 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.

Commentaire 40.1 : Bilan segmenté pour l'exercice 2017

(EUR x 1.000)		31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	499.763	108.536	204.848	-93.532	719.615
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	168	0	0	0	168
C.	Immeubles de placement	393.111	108.478	204.842	0	706.431
D.	Autres immobilisations corporelles	12.853	18	6	0	12.877
E.	Actifs financiers non courants	93.628	0	0	-93.532	96
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	3	39	0	0	42
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	164.209	3.950	5.970	-145.317	28.811
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	8.987	2.160	3.417	-200	14.364
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	150.749	1.169	1.947	-145.117	8.748
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.458	535	443	0	3.436
G.	Comptes de régularisation	2.015	85	162	0	2.263
TOTAL DE L'ACTIF		663.972	112.486	210.818	-238.849	748.426
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		256.057	72.202	118.439	-113.670	333.029
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		256.039	72.103	118.439	-113.670	332.911
A.	Capital	232.938	0	30.189	-30.189	232.938
B.	Primes d'émission	66.641	0	0	0	66.641
C.	Réserves	-59.774	65.032	75.007	-83.480	-3.216
D.	Résultat net de l'exercice	16.234	7.071	13.243	0	36.548
II.	Intérêts minoritaires	19	100	0	0	118
PASSIF		407.915	40.283	92.379	-125.180	415.397
I.	Passifs non courants	385.081	1.169	0	0	386.251
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	373.374	1.169	0	0	374.543
C.	Autres passifs financiers non courants	11.707	0	0	0	11.707
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	22.833	39.114	92.379	-125.180	29.147
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	2.273	0	0	0	2.273
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.825	2.267	1.003	-200	10.894
E.	Autres passifs courants	416	34.772	85.637	-120.387	437
F.	Comptes de régularisation	12.320	2.075	5.739	-4.592	15.542
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		663.972	112.486	210.818	-238.849	748.426

- La juste valeur des immeubles de placement en Belgique s'élevé à € 393,1 millions pour 2017, € 117 millions de plus que la juste valeur des immeubles de placement en Belgique en 2016. Cette augmentation est principalement la suite de l'acquisition du site à Willebroek loué à Metro Groupe en Q1/2017, la réception du site à Brucargo loué à SACO en Q2/2017, l'acquisition du site à Brucargo loué à DHL Aviation en Q2/2017, la réception du centre crossdock à Genk loué à Mainfreight en Q3/2017, l'acquisition du terrain à Vilvoorde, Tyraslaan en Q4/2017, l'acquisition du site à Willebroek loué à Decathlon en Q4/2017, l'acquisition du site à Saintes loué à Noukies en Q4/2017, le démarrage du projet build-to-suit à Bilzen loué à Carglass et l'acquisition des panneaux solaires sur le site à Alost loué à Barry Callebaut en Q4/2017.
- La juste valeur des immeubles de placement y inclus les actifs disponibles à la vente en France s'élevé à € 108,4 millions pour 2017, inférieur de € 10,9 millions à la juste valeur des immeubles de placement en France en 2016, principalement la suite de l'acquisition du site à Alfortville loué à Brardt en Q1/2017, l'acquisition du site à Mesnil-Amelot, loué à Facilit'Air en SSP, en Q4/2017 et le développement des immeubles situés à Camphin-en-Carembault loués aux DSM, Danone et GBS. Au premier trimestre 2017 Montea a vendu le site à Savigny-le-Temple, loué à Le Piston Français, en Q1/2017.
- La juste valeur des immeubles de placement aux Pays-Bas se monte à € 204,8 millions pour 2017, € 35,6 millions plus élevé que la juste valeur des immeubles de placement en 2016. Cette augmentation est principalement la suite de la réception du projet à Aalsmeer loué à Scotch & Soda en Q1/2017, le début du projet d'extension à Waddinxveen, loué à Delta Wines, l'acquisition du site Brakman, loué à NSK en Q2/2017, l'acquisition du site à Etten-Leur, le début des travaux d'extension, loué à BAS Logistics, en Q4/2017, l'acquisition du terrain à Schiphol et le début du développement loué à Thomsen Select, en Q4/2017.

Commentaire 40.2 : Bilan segmenté pour l'exercice 2016

(EUR x 1.000)		31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	363.283	89.815	155.838	-63.475	545.462
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	189	0	0	0	189
C.	Immeubles de placement	276.095	89.760	169.282	0	535.136
D.	Autres immobilisations corporelles	10.075	18	5	0	10.098
E.	Actifs financiers non courants	76.923	0	-13.448	-63.475	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	2	37	0	0	39
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	200.479	75.971	-1.840	-225.313	49.297
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	7.721	0	0	7.721
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	7.009	2.054	1.943	-507	10.499
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	157.766	62.045	-7.516	-205.688	6.607
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.445	528	377	0	3.350
G.	Comptes de régularisation	33.259	3.623	3.356	-19.117	21.121
	TOTAL DE L'ACTIF	563.762	165.786	153.998	-288.788	594.759
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	191.451	65.150	78.889	-83.525	251.965
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	191.432	65.050	78.889	-83.525	251.846
A.	Capital	200.282	0	45	-45	200.282
B.	Primes d'émission	32.439	0	0	0	32.439
C.	Réserves	-46.747	47.965	69.184	-83.480	-13.079
D.	Résultat net de l'exercice	5.458	17.085	9.661	0	32.204
II.	Intérêts minoritaires	19	100	0	0	118
	PASSIF	372.312	100.636	75.109	-205.262	342.794
I.	Passifs non courants	309.310	1.071	0	0	310.381
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	284.506	1.071	0	0	285.577
C.	Autres passifs financiers non courants	24.804	0	0	0	24.804
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	63.002	99.565	75.109	-205.262	32.413
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	10.590	0	0	0	10.590
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.847	4.920	2.587	-507	10.848
E.	Autres passifs courants	41.354	92.597	70.450	-204.250	150
F.	Comptes de régularisation	7.211	2.048	2.072	-505	10.826
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	563.762	165.786	153.998	-288.788	594.759

(0) Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation mise en place en Q2 2017. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable. Voir section 8.6.2.7.

Commentaire 40.3 : Compte de résultat segmenté pour l'exercice 2017

(EUR x 1.000)		31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Revenus Locatifs	23.593	7.078	12.563	0	43.234
II.	Reprises de loyers cédés et exemptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-2.440	0	0	0	-2.440
	RESULTAT LOCATIF NET	21.152	7.078	12.563	0	40.793
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	2.772	1.631	765	0	5.168
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	-3.271	-1.657	-967	0	-5.895
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	3.723	56	117	0	3.897
	RESULTAT IMMOBILIER	24.376	7.109	12.478	0	43.963
IX.	Frais techniques	-23	-10	0	0	-34
X.	Frais commerciaux	-119	-3	0	0	-122
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0	0	0	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-538	-509	0	0	-1.047
XIII.	Autres charges immobilières	-35	-9	0	0	-44
	CHARGES IMMOBILIERES	-716	-530	0	0	-1.246
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	23.660	6.578	12.478	0	42.717
XIV.	Frais généraux de la société	-3.134	-456	-225	0	-3.814
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-55	-17	0	0	-72
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	20.471	6.106	12.253	0	38.830
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	769	0	0	769
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.850	786	4.269	0	3.204
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	18.621	7.660	16.522	0	42.803
XX.	Revenus financiers	3.714	0	0	-3.474	240
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-11.436	-425	-2.858	3.474	-11.245
XXII.	Autres charges financières	-59	-31	-12	0	-102
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.791	0	0	0	5.791
	RESULTAT FINANCIER	-1.990	-456	-2.871	0	-5.316
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	16.631	7.204	13.651	0	37.486
XXV.	Impôts des sociétés	-397	-133	-408	0	-938
XXVI.	Exit tax	0	0	0	0	0
	IMPOT	-397	-133	-408	0	-938
	RESULTAT NET	16.234	7.071	13.243	0	36.548
	RESULTAT EPRA	12.294	5.517	8.974	0	26.785
	Nombre d'actions moyen pondéré	10.393	10.393	10.393	0	10.393
	RESULTAT NET PAR ACTION	1,56	0,68	1,27	0,00	3,52
	RESULTAT EPRA PAR ACTION	1,18	0,53	0,86	0,00	2,58

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant de € 3,20 millions sont en raison de la variation positive en France et aux Pays-Bas, qui compensent les variations négatives en Belgique. La variation négative de la juste valeur en Belgique (- € 1,85 million) est principalement en raison des frais de mutation (voir 8.6.2.1) à l'acquisition des sites Decathlon, DHL HUB, Metro et autres acquisitions, achetés en 2017.

La variation positive de la juste valeur en France (€ 0,8 millions) et aux Pays-Bas (€ 4,3 millions) a été réalisé à cause d'une amélioration du marché d'investissement relatif aux locaux logistiques, dont Montea est propriétaire, sur base de localisation, location et les spécificités des sites. La France et les Pays-Bas ont été moins impactés car la croissance était principalement en Belgique en 2017.

Commentaire 40.4 : Compte de résultat segmenté pour l'exercice 2016

(EUR x 1.000)		31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Revenus Locatifs	21.149	10.920	9.765	0	41.833
II.	Reprises de loyers cédés et exemptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-1.305	-11	0	0	-1.315
	RESULTAT LOCATIF NET	19.844	10.909	9.765	0	40.518
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	2.480	2.195	267	0	4.942
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	-3.114	-2.315	-434	0	-5.863
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.454	137	69	0	1.660
	RESULTAT IMMOBILIER	20.664	10.927	9.667	0	41.258
IX.	Frais techniques	-48	-75	0	0	-122
X.	Frais commerciaux	-81	-70	-107	0	-257
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-31	0	0	0	-31
XII.	Frais de gestion immobilière	-444	-146	0	0	-590
XIII.	Autres charges immobilières	-43	0	0	0	-43
	CHARGES IMMOBILIERES	-646	-290	-107	0	-1.043
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	20.017	10.637	9.561	0	40.215
XIV.	Frais généraux de la société	-2.787	-754	-228	0	-3.769
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	287	-91	-338	0	-142
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	17.517	9.792	8.994	0	36.304
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	300	7.831	0	0	8.131
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.844	2.004	3.511	0	670
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	12.973	19.627	12.505	0	45.105
XX.	Revenus financiers	652	767	13	-776	656
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-7.397	-3.097	-2.590	776	-12.308
XXII.	Autres charges financières	-79	-47	-2	0	-128
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-616	0	0	0	-616
	RESULTAT FINANCIER	-7.440	-2.377	-2.579	0	-12.396
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	5.532	17.250	9.926	0	32.709
XXV.	Impôts des sociétés	-75	-166	-265	0	-506
XXVI.	Exit tax	0	0	0	0	0
	IMPOT	-75	-166	-265	0	-506
	RESULTAT NET	5.457	17.086	9.661	0	32.204
	RESULTAT EPRA	10.618	7.250	6.150	0	24.018
	Nombre d'actions moyen pondéré	9.722	9.722	9.722	0	9.722
	RESULTAT NET PAR ACTION	0,98	1,57	0,99	0,00	3,55
	RESULTAT EPRA PAR ACTION	1,09	0,75	0,63	0,00	2,47

(0) Les cases grises ont été ajustées suite à la modification de la règle d'évaluation mise en place en Q2 2017. Les fonds propres ne sont pas affectés. De plus, cet ajustement n'a non plus d'impact sur le résultat EPRA et le résultat distribuable. Voir section 8.6.2.7.

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 41 : Gestion des risques financiers

L'activité normale de Montea peut susciter des risques en termes de cours de change, d'intérêts, de liquidité et de crédit. L'entreprise analyse et examine chaque risque ; elle définit des stratégies pour en maîtriser l'impact économique sur la performance de la Société. Les résultats de ces analyses et les stratégies avancées sont régulièrement revus et approuvés par le conseil d'administration.

L'analyse de sensibilité au risque d'intérêt doit concerner à la fois le résultat net et les fonds propres. Vu l'absence de couverture, l'impact restera inchangé.

A. Risque de taux d'intérêt

Les dettes financières à court et à long terme de la Société se composent exclusivement de dettes à taux d'intérêt variables. La Société fait usage d'instruments de couverture du type IRS pour couvrir le risque d'intérêt.

Au 31/12/2017, le risque d'intérêt sur les lignes de crédits à taux variable était couvert à 87,4%, de sorte qu'une hausse/baisse des taux d'intérêt n'exercera qu'un impact limité sur le résultat de la Société. Pour une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt à court terme, la charge d'intérêt annuelle de l'entreprise, calculée au 31 décembre 2017, aurait un impact limité (€ 0,4 million) sur la charge financière totale.

B. Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de perte financière de la Société au cas où un client ou une contrepartie n'accomplirait pas ses obligations contractuelles. Le management applique une politique de crédit ; l'exposition au risque de crédit est gérée en permanence. Chaque nouveau locataire fait l'objet d'une analyse de solvabilité individuelle avant de se voir offrir un contrat locatif par la Société, compte tenu d'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 suffisantes¹⁰⁸ et en coordonnant le mieux possible les recettes avec les paiements.

Commentaire 42 : Transactions entre entreprises liées

Les transactions avec des entreprises liées se limitent au management fee entre le gérant statutaire Montea Management SA et Montea SCA.

À la fin de l'exercice 2017, les postes suivants étaient inscrits dans les comptes annuels :

Résultat d'exploitation - Indemnités gérant statutaire :	€ 888 K
Dettes – Compte-courant Montea Management SA :	€ 404 K

Commentaire 43 : Engagements hors bilan

Il n'existe pas d'engagements hors bilan pour l'exercice 2017.

Commentaire 44 : Événements importants survenus après le 31 décembre 2017

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.

¹⁰⁸ Montea dispose au 31/12/2017 de € 285 millions en lignes de crédit, dont € 264,9 millions déjà utilisés. Cela signifie que Montea peut encore compter sur € 20,1 millions.

8.8 Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SCA pour l'exercice clos le 31 décembre 2017¹⁰⁹



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kieftlaan 2
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Montea Comm VA (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat onze oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2017, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2017 en de toelichting (alle stukken gezamenlijk "de Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende de overige door de wet en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 17 mei 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 8 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea Comm VA, die de geconsolideerd balans op 31 december 2017 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten vóór winstverdeling, het geconsolideerd globaal resultaat vóór winstverdeling, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en reserves en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 748.426 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 36.548 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep

op 31 december 2017 alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Société civile sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Belgische vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
RPM Brussels - RPM Brussel - B.T.B. - T.V.A. BE 0446.334.711 - IBAN/N° BE71 2100 9059 0069
* agissant au nom d'une société/fondateur in naam van een vennootschap

A member firm of Ernst & Young Global Limited

¹⁰⁹ EY Réviseurs d'entreprises, représentée par Joeri Klaykens, a marqué son accord pour reprendre sa déclaration ou son rapport ainsi que sur la forme sous laquelle et le contexte dans lequel cette déclaration ou ce rapport est repris.



Verslag van de commissaris van 29 maart 2018 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea Comm 'VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 (vervolg)

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen

- Beschrijving van het punt en het auditrisico :

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (94%) van de activa van de Vennootschap.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de waarde-wijzigingen worden opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn op een publieke markt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

De Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste gegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- en de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...).

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 20 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:

Montea heeft renteswaps (IRS) om zijn renterisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de IAS 39 norm "Financiële Instrumenten - opname en waardering" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening. Het controlerisico ligt in de waarde ring van deze derivaten.



Verslag van de commissaris van 20 maart 2018 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea Comm WA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 (vervolg)

• **Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:**

- We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld;
- evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren. We hebben de belangrijke hypothesen en berekeningen beoordeeld.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 17 en 35 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wetgeving en reglementaire voorschriften, evenals voor het systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening, is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschakelen van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschakelen van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;



Verslag van de commissaris van 29 maart 2018 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Montea Comm VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 (vervolg)

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, als ook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Kerncijfers p. 32-33
- Synthese van de financiële resultaten p. 66-73
- Alternatieve Prestatie-Indicatoren (APM) p. 31

- EPRA Performance Measures p. 191-200
- Detail van de berekening van de door Montea gehanteerde APM's p. 200-202

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Verder drukken wij geen redelijke mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 29 maart 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door



Joeri Kleykens*
Vennoot

* Handelend in naam van een BVBA

18JK0133

8.9 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31 décembre 2017

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, les comptes annuels de Montea SCA sont présentés selon le schéma abrégé. Les comptes statutaires n'ont pas encore été déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Le commissaire a fait une déclaration sans réserve relative aux comptes annuels statutaires.

8.9.1 Bilan non-consolidé au 31 décembre 2017 (en milliers d'euros)

BILAN EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2017 12 mois	IFRS - 31/12/2016 12 mois	IFRS - 31/12/2015 12 mois
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	530.006	435.415	403.124
A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	168	189	214
C. Immeubles de placement	344.335	281.813	288.391
D. Autres immobilisations corporelles	10.748	10.093	10.500
E. Actifs financiers non courants	174.723	143.288	103.987
F. Créances de location-financement	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	33	32	32
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
ACTIFS COURANTS	200.656	150.881	135.716
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0
B. Actifs financiers courants	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0
D. Créances commerciales	7.727	6.191	4.640
E. Créances fiscales et autres actifs courants	189.822	104.684	110.286
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.924	2.406	3.427
G. Comptes de régularisation	1.184	18.769	17.363
TOTAL DE L'ACTIF	730.662	586.297	538.840
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	332.520	251.472	207.779
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	332.502	251.472	207.779
A. Capital	232.938	200.292	185.289
B. Primes d'émission	66.641	32.439	20.893
C. Réserves	-3.615	-17.232	-22.427
D. Résultat net de l'exercice	36.538	35.971	24.024
PASSIF	398.142	334.825	331.061
PASSIFS NON COURANTS	384.287	309.647	290.848
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	372.579	284.843	266.660
C. Autres passifs financiers non courants	11.707	24.804	24.188
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	13.856	25.178	40.213
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières courantes	2.184	10.590	27.491
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.738	6.618	5.013
E. Autres passifs courants	416	127	14
F. Comptes de régularisation	8.517	7.844	7.695
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	730.662	586.297	538.840

8.9.2 Compte de résultat non-consolidé au 31 décembre 2017 (en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTATS EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2017 12 mois	IFRS - 31/12/2016 12 mois
I. Revenus locatifs (+)	22.921	25.581
II. Reprise de loyers cédés et escomptés (+)	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-1.489	-1.305
RESULTAT LOCATIF NET	21.432	24.277
IV. Récupération de charges immobilières (+)	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	3.346	3.306
VI. Frais	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3.845	-3.871
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	3.269	1.298
RESULTAT IMMOBILIER	24.203	25.009
IX. Frais techniques (-)	-23	-55
X. Frais commerciaux (-)	-117	-82
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	0	-31
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-684	-336
XIII. Autres charges immobilières (-)	-37	-41
CHARGES IMMOBILIERES	-861	-545
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	23.342	24.464
XIV. Frais généraux de la société (-)	-3.352	-3.434
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	206	713
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	20.196	21.743
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	0	7.067
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	407	262
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	20.602	29.072
XX. Revenus financiers (+)	9.073	4.830
XXI. Charges nettes d'intérêts (-)	-11.962	-8.892
XXII. Autres charges financières (-)	-73	-113
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	19.543	11.297
RESULTAT FINANCIER	16.581	7.123
RESULTAT AVANT IMPOT	37.183	36.195
XXV. Impôts des sociétés (-)	-645	-223
XXVI. Exit tax (-)	0	0
IMPOT	-645	-223
RESULTAT NET	36.538	35.971
Nombre d'actions moyens de la période	10.393	9.013
Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	11.611	9.212
RESULTAT NET (normal) PAR ACTION en euros	3,52	3,99
RESULTAT NET PAR ACTION en euros	3,15	3,90

8.9.3 Résultat global non consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2017 (en milliers d'euros)

 RESULTAT GLOBAL STATUTAIRE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Résultat net	36.538	35.971	24.024
Autres éléments du résultat global	484	-720	-831
Éléments repris dans le résultat:	0	0	-1.044
Impact juste valeur des droits et frais de mutation estimés à l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	-1.044
Les variations de la partie réelle de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans un flux de trésorerie			
Éléments non-repris dans le résultat:	484	-720	213
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux solaires	484	-720	213
Résultat global	37.021	35.251	23.193
Imputable à:			
Les actionnaires de la société mère	37.021	35.251	23.193
Intérêts minoritaires	0	0	0

8.9.4 Résultat à affecter au 31 décembre 2017 (en milliers d'euro)

RESULTAT A AFFECTER EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2017 12 mois	IFRS - 31/12/2016 12 mois
A. RESULTAT NET	36.538	35.971
B. TRANSFERT AUX / DES RESERVES (-/+)	-14.042	-15.982
1. Transfert à / de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-3.204	-670
1a. exercice	-3.204	-670
1b. exercices antérieurs	0	0
1c. réalisations sur biens immobiliers		
2. Transfert à / de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	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
3a. exercice	0	0
3b. exercices antérieurs	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
4a. exercice		
4b. exercices antérieurs	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)	-5.791	0
5a. exercice	-5.791	0
5b. exercices antérieurs	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	616
6a. exercice	0	616
6b. exercices antérieurs	0	0
7. Transfert à / de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0
8. Transfert à / de la réserve des latences fiscales relatives aux biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	0	0
9. Transfert à / de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux / des autres réserves	-5.048	-15.928
11. Transfert aux / du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0
C. REMUNERATION DU CAPITAL CONFORMEMENT A L'ARTICLE 13	13.499	14.033
D. REMUNERATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	8.996	5.956

8.9.5 Obligation de distribution au 31 décembre 2017 (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 :

80% du montant déterminé suivant le schéma du chapitre III de l'annexe C, et la réduction nette, durant l'exercice, de la charge de la dette de la SIR publique.

ARTICLE 27 DISTRIBUTION IMPOSEE	IFRS - 31/12/2017
EUR (x 1.000)	12 mois
Différence positive (1) - (2)	13.499
80% du montant défini conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C (1)	13.499
Résultat corrigé (A) + plus-values nettes (B)	16.874
Résultat corrigé + plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (A)	16.874
Résultat net	36.538
+ Amortissements	205
+ Réductions de valeur	90
- Reprises des réductions de valeur	-9
- reprises de loyers cédés et escomptés	0
+/- Autres éléments non monétaires	-19.543
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	0
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-407
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (B)	0
+/- Plus-values et moins-values réalisées au cours de l'exercice	0
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers au cours de l'exercice, exonérées de la distribution imposée sous réserve de leur réinvestissement endéans 4 ans	0
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers, antérieurement exonérées de la distribution imposée et n'ayant pas été réinvesties endéans 4 ans	0
La diminution nette de l'endettement (2)	0
La variation de l'endettement en fonction de la calcul du ratio d'endettement	75.741
Total du passif	63.317
Passifs non courants - instruments de couvertures autorisés	-13.097
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	673

D'après ce calcul, Montea est tenue de distribuer un dividende de € 13.499 K.

8.9.6 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 € 24.349 K après distribution du dividende proposé de € 2,17 par action.

ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIETES EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2017 12 mois	IFRS - 31/12/2016 12 mois	IFRS - 31/12/2015 12 mois
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	232.938	200.292	185.289
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	66.641	32.439	20.893
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 (-)	0	0	0
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 (+/-)	-14.762	-24.188	-24.626
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	-2	-2	-251
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 (+)	841	835	835
Capitaux propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des sociétés	285.657	209.377	182.140
Actif net avant distribution des dividendes	332.502	251.472	207.779
Proposition de dividendes	22.495	20.998	18.700
Actif net après distribution des dividendes	310.006	230.473	189.079
Marge après distribution des dividendes	24.349	47.038	16.443

* Il s'agit du solde sur base de la juste valeur de la propriété, y compris les variations de la juste valeur de la propriété dans les filiales, puisque ces derniers sont également des réserves non distribuables. Ce sont des éléments hors caisse. Les autres variations de la juste valeur de la filiale, soit le résultat net courant, sont pertinents et concernent une réserve distribuable

Fin 2017, la marge résiduelle après distribution du dividende s'élève à € 24.349 K, 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).

8.9.7 Tableaux des variations des capitaux propres statutaires et des réserves au 31 décembre 2017

 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 31/12/2015	185.289	20.893	-22.428	24.024	0	207.779
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres	15.004	11.546	-128	0	0	26.422
Augmentation de capital	15.004	11.546	0	0	0	26.550
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	343	0	0	343
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-720	0	0	-720
Propres actions	0	0	249	0	0	249
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	200.292	32.440	-22.556	24.024	0	234.201
Dividendes	0	0	-18.700	0	0	-18.700
Résultat reporté	0	0	24.024	-24.024	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	35.971	0	35.971
	0	0	0	0	0	0
AU 31/12/2016	200.292	32.440	-17.232	35.971	0	251.472
Éléments directement reconnus comme Capitaux propres	32.646	34.201	-1.356	0	0	65.491
Augmentation de capital	32.646	34.201	0	0	0	66.847
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	-1.840	0	0	-1.840
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	484	0	0	484
Propres actions	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0
Corrections	0	0	0	0	0	0
Sous-total	232.938	66.641	-18.588	35.971	0	316.963
Dividendes	0	0	-20.999	0	0	-20.999
Résultat reporté	0	0	35.971	-35.971	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	36.538	0	36.538
	0	0	0	0	0	0
AU 31/12/2017	232.938	66.641	-3.615	36.538	0	332.502

8.9.8 Etat des personnes employées

ETAT DES PERSONNES EMPLOYES

EMPLOYES REPRIS DANS LA DECLARATION DIMONA QUI SONT INSCRITS DANS LE REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL

Pendant l'exercice ou l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou	3. Total (T) ou
		(exercice)	(exercice)	total équivalents temps plein (TP) (exercice)	total équivalents (TP) (exercice précédent)
Loyen nombre d'employés	100	12,1	1,8	13,9	10,4 (VTE)
Nombre des heures effectivement travaillées	101	20.426,50	2.455,00	22.881,50	18 017,3 (T)
Frais du personnel	102	931.040,00	87.421,00	1.018.461,00	928101 (T)
Avantage en surplus du salaire	103	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	23412,0 (T)	18601,0 (T)

A la fin de l'exercice

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou
				total équivalents (TP)
Employés par nature du contrat de travail				
Contrat pour une durée indéterminée	105	13,0	2,0	14,7
Contrat pour une durée déterminée	110	12,0	2,0	13,7
Contrat pour un projet spécifique	111	1,0	0,0	1,0
Contrat de remplacement	112	0,0	0,0	0,0
	113	0,0	0,0	0,0
Selon le sexe et le niveau d'éducation				
Hommes:	120	9,0	0,0	9,0
enseignement primaire	1200	2,0	0,0	2,0
enseignement secondaire	1201	0,0	0,0	0,0
enseignement supérieur non-universitaire	1202	5,0	0,0	5,0
enseignement supérieur universitaire	1203	2,0	0,0	2,0
Femmes:	121	4,0	2,0	5,7
enseignement primaire	1210	0,0	0,0	0,0
enseignement secondaire	1211	2,0	0,0	2,0
enseignement supérieur non-universitaire	1212	1,0	1,0	1,8
enseignement supérieur universitaire	1213	1,0	1,0	1,9
Selon la catégorie professionnelle				
Direction	130	0,0	0,0	0,0
Employés	134	13,0	2,0	14,7
Ouvriers	132	0,0	0,0	0,0
Autres	133	0,0	0,0	0,0

8.10 EPRA ¹¹⁰

L'EPRA (European Public Real Estate Association) se présente comme étant la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 250 membres et représentant plus de 450 milliards d'€ d'actifs. Les indices EPRA sont, quant à eux, les indices de référence les plus utilisés dans le monde de l'immobilier coté. Ils ressemblent plus de 100 sociétés. Les règles suivies pour l'inclusion dans les indices sont publiées sur le site web de l'EPRA (www.epra.com). Montea n'est pas encore reprise dans l'indice EPRA européen et belge.

Des recommandations concernant le reporting et la définition des critères de performance financières les plus importants pour les sociétés immobilières cotées, sont également présentées sur le site web de l'EPRA (voir EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines). Montea met à la disposition des investisseurs la majorité des mesures de performance recommandées par l'EPRA avec le but de standardiser le reporting en vue d'améliorer la qualité et la comparabilité des informations.

¹¹⁰ Aucun indice EPRA ne fut audité par le commissaire, à l'exception du résultat EPRA, de la VAN EPRA et de la NNVAN EPRA. La publication des données n'est pas imposée par la réglementation SIR et n'est pas soumise au contrôle d'organismes publics.

A) Tableau récapitulatif des EPRA Performance mesures

	Definition	Purpose	31/12/2017	31/12/2016
B) Résultat EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Il s'agit d'un important indicateur du résultat d'exploitation sous-jacent d'une entreprise immobilière qui montre dans quelle mesure la distribution de dividendes actuelle repose sur le bénéfice.	en € x 1000: 26.785	24.018
			en € / action: 2,58	2,47
C) EPRA NAV	Actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	Ajuste les données IFRS NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle des actifs et des passifs d'une véritable société de placement immobilier conduisant une stratégie de placement à long terme.	en € x 1000: 344.521	276.650
			en € / action: 29,67	27,80
D) EPRA NNAV	Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés.	Ajuste les données EPRA NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle de la totalité des actifs et des passifs d'une entité immobilière.	en € x 1000: 338.308	258.419
			en € / action: 29,14	25,97
E) EPRA NIY	Les revenus locatifs annualisés basés sur les loyers perçus à la date du bilan, moins les charges d'exploitation non récupérables, divisés par la valeur de marché du patrimoine, plus les coûts d'acquisition (estimés).	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles. Il y a eu par le passé un débat sur les valorisations de portefeuilles à travers l'Europe. Cet indicateur de mesure devrait permettre aux investisseurs de juger plus facilement par eux-mêmes comment l'évaluation de la valeur du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.	6,5%	6,6%
			EPRA TOPPED-UP NIY	Cet indicateur ajuste le taux de rendement initial EPRA relatif à l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres aménagements de loyers tels que réductions et échelonnement de loyers).
F) EPRA TAUX DE VACANCE	Valeur locative de marché estimée (Estimated Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille.	Une pure mesure (en %) de la vacance.	3,2%	1,1%
G) Ratio de coûts EPRA	(frais de vacance inclus)		12,2%	13,3%
		Ratio de coûts EPRA (hors frais de vacance)		11,6%

B) Résultat EPRA – Résultat EPRA par action

Résultat EPRA

<i>(en EUR X 1 000)</i>		31/12/2017	31/12/2016
			RESTATED (0)
Résultat net (IFRS)		36.548	32.204
Changements pour le calcul du résultat EPRA			
A exclure:			
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-3.204	-670
(ii)	Résultat sur la vente des immeubles de placement	-769	-8.131
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.791	616
		-	-
Résultat EPRA		26.785	24.018
Nombre moyen pondéré d'actions		10.392.676	9.722.190
Résultat EPRA par action (€/action)		2,58	2,47

C) EPRA VAN – EPRA VAN par action

EPRA NAV

<i>(en EUR X 1 000)</i>		31/12/2017	31/12/2016
IFRS NAV		332.911	251.846
VAN par action (€/action)		28,67	25,31
Effet de l'exercice des options, la dette convertibles et d'autres instruments de capitaux propres			
Valeur de l'actif net dilué après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres		332.911	251.846
A exclure			
(iv)	IV. Juste valeur des instruments financiers	11.611	24.804
EPRA NAV		344.521	276.650
Nombre d'actions en circulation par fin période		11.610.531	9.951.884
EPRA NAV par action (€/action)		29,67	27,80

D) EPRA NNVAN – EPRA NNVAN par action

EPRA NNVAN

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31/12/2017	31/12/2016
EPRA NNVAN		344.521	276.650
Nombre d'action en circulation par fin période		11.610.531	9.951.884
EPRA NAV (€/aandeel)		29,67	27,80
A rajouter:			
(i)	I. Juste valeur des instruments financiers	-11.611	-24.804
(ii)	II. Réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	5.397	6.573
EPRA NNVAN		338.308	258.419
Nombre d'action en circulation par fin période		11.610.531	9.951.884
EPRA NNVAN (€/action)		29,14	25,97

E) EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

(en EUR x 1000)	31/12/2017				31/12/2016			
	BE	FR	NL	TOTAL	BE	FR	NL	TOTAL
EPRA NIY et 'topped-up' NIY								
Immeubles de placement – pleine propriété	396.886	108.463	213.379	718.729	278.342	97.463	176.517	552.322
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds								
Actifs en vue de vente								
Moins développements	-25.966	-14.122	-8.352	-48.440		-3.045	-7.235	-10.281
Portefeuille immobilier achevé	370.920	94.341	205.027	670.288	278.342	94.418	169.282	542.041
Provision pour frais d'acquisition estimés	8.954	6.744	14.352	30.049	6.709	6.762	11.850	25.321
Valeur d'investissement du portefeuille achevé B	379.874	101.085	219.379	700.338	285.051	101.180	181.131	567.362
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés	27.386	7.397	13.443	48.226	20.633	7.515	11.565	39.712
Coûts immobiliers	-2.582	-26	-202	-2.810	-1.908	-119	-167	-2.194
Loyers nets annualisés A	24.804	7.371	13.242	45.417	18.725	7.396	11.398	37.518
Gratuités ou autre 'lease incentives'	145		134	279				
"topped-up" Loyers nets annualisés C	24.949	7.371	13.375	45.696	18.725	7.396	11.398	37.518
EPRA NIY A/B	6,5%	7,3%	6,0%	6,5%	6,6%	7,3%	6,3%	6,6%
EPRA "topped-up" NIY C/B	6,6%	7,3%	6,1%	6,5%	6,6%	7,3%	6,3%	6,6%

F) EPRA taux d'inoccupation

TAUX D'INOCCUPATION EPRA (En EUR X 1 000)	(A)		(B)	(A/B)	(A)		(B)	(A/B)
	Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimée du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation EPRA		Valeur locative estimée (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimée du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation EPRA	
				(in %)				(in %)
	31/12/2017		31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016		31/12/2016	31/12/2016
Belgique	-	26.760	0,0%	429	19.914	2,2%		
France	-	7.012	0,0%	-	7.175	0,0%		
Les Pays-Bas	-	13.974	0,0%	-	11.659	0,0%		
Total	-	47.745	0,0%	429	38.748	1,1%		

G) EPRA ratio de coûts

Ratio de coûts EPRA	31/12/2017	31/12/2016
(i) charges d'exploitation & administration (IFRS)	5.541	5.492
(iii) indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé	-471	-290
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	A 5.071	5.203
(ix) Frais directs de vacance	-277	-31
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	B 4.794	5.172
(x) Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué - IFRS	41.396	39.104
Revenus locatifs bruts	C 41.396	39.104
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus)	A/C 12,2%	13,3%
Ratio de coûts EPRA (hors frais de vacance directs)	B/C 11,6%	13,2%

H) Investissements

Aperçu des indicateurs opérationnels importants du portefeuille immobilier, par pays :

	BE	FR	NL	31/12/2017
Verhuurbare Oppervlakte	581 821 m ²	134 318 m ²	252 809 m ²	968 948 m ²
Gem. Huurgelden / m ²	45,3 €/m ²	55,1 €/m ²	53,7 €/m ²	48,8 €/m ²
Geannuliseerde contractuele huurgelden	26 341 k€	7 397 k€	13 577 k€	47 315 k€
Geraamde huurwaarde (ERV)	26 760 k€	7 012 k€	13 974 k€	47 745 k€
Nettohuurgelden	19 407 k€	7 052 k€	12 361 k€	38 820 k€
Marktwaarde Vastgoedbeleggingen	358 149 k€	94 341 k€	205 027 k€	657 518 k€
Marktwaarde Zonnepanelen	12 771 k€	0 k€	0 k€	12 771 k€
EPRA Huurleegstand (gebaseerd op ERV)	5,8%	0,0%	0,0%	3,2%
Gem. Duur contracten (tot 1e opzeg)	7,2 y	2,6 y	10,9 y	7,5 y
Gem. Duur contracten (tot einde)	9,3 y	4,8 y	11,2 y	9,2 y

Aperçu des loyers, répartis par pays et par secteur d'activité du locataire :

Huurder business sector (k€)	BE	FR	NL	31/12/2017
Industrie	5 659	1 412		7 071
Consumenten goederen	1 110	3 734	3 422	8 266
Primaire goederen	5 832		4 646	10 478
Logistiek	11 706	1 480	5 509	18 695
Diensten	746	771		1 517
Vacancy	1 288			1 288
TOTAL Current Rent	26 341	7 397	13 577	47 315

Huurder business sector (%)	BE	FR	NL	31/12/2017
Industrial	12,0%	3,0%		14,9%
Consumer goods	2,3%	7,9%	7,2%	17,5%
Primary goods	12,3%		9,8%	22,1%
Logistics	24,7%	3,1%	11,6%	39,5%
Services	1,6%	1,6%		3,2%
Vacancy	2,7%			2,7%
TOTAL Current Rent	55,7%	15,6%	28,7%	100,0%

Aperçu des locataires principaux du portefeuille, y inclus leurs parts dans le total des loyers :

	Huurder	Current Rent	%
1	DHL aviation	3 171	6,7%
2	DHL Global Forwarding	2 195	4,6%
3	Decathlon	2 160	4,6%
4	DSV Solutions	1 742	3,7%
5	Bakkersland	1 736	3,7%
6	Doc Morris	1 475	3,1%
7	Federal Mogul	1 445	3,1%
8	JCL Logistics	1 371	2,9%
9	Barry Callebaut	1 231	2,6%
10	Caterpillar	1 210	2,6%
11	Jan De Rijk	1 208	2,6%
12	Aware Food Group	1 196	2,5%
13	Metro / Makro Cash & Carry Belgium NV	1 178	2,5%
14	Depa Disposables	1 047	2,2%
15	Vos Logistics	1 045	2,2%
16	Dachser	1 037	2,2%
17	GVT	1 002	2,1%
18	NSK	1 000	2,1%
	Huurders > 1 mio€	26 450	56%
	Huurders < 1 mio€	20 866	44%
	TOTAAL	47 315	100%

Aperçu des immeubles d'investissement principaux (en termes de valeur marchande) du portefeuille d'investissement :

Top tien assets op Marktwaaarde

	Locatie	Huurders	Range Markt-waarde	Verhuurbar e Oppervlakte (m ²)	Type		Eigendom	Vorm van eigendom	Jaar van Aankoop	Jaar van Oplevering / Herontwikkeling
					Gebouw	Type				
1	NL Aalsmeer Japanlaan & Thailandlaan	- Bakkersland - Scotch & Soda	> 30 mio €	44 892	Multi tenant	Logistics	100%	Full ownership	2016 - 2017	2016 - 2017
2	BE Zaventem Brucargo	- DHL Aviation	> 30 mio €	66 543	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2017	2017
3	BE Willebroek De Hulst	- Decathlon	> 30 mio €	47 046	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2017	2017
4	BE Vorst Humaniteitslaan 292	- Unilever - Makro - CDS - Stylelabs	25 < x < 30 mio €	29 212	Multi tenant	Logistics & Light Industrial	100%	Full ownership	2009	1966 - 2014 - 2015 - 2016 - 2017
5	BE Zaventem Brucargo 830	- DHL GI. Forwarding	20 < x < 25 mio €	28 279	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2012	2012
6	BE Aalst Tragel 48-58	- Jan De Nul - Barry Callebaut - VDAB - R&D Interieur	20 < x < 25 mio €	44 249	Multi tenant	Logistics	100%	Full ownership	2006 (IPO)	1975 - 2002 - 2009
7	BE Gent Evenstuk	- DSV	20 < x < 25 mio €	48 909	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2013 - 2016	2013 - 2016
8	BE Willebroek De Hulst	- Federal Mogul	20 < x < 25 mio €	29 117	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2016	2016
9	NL s Heerenberg Distributieweg	- JCL Logistics	20 < x < 25 mio €	22 969	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2009	2009
10	NL Heerlen Business Park Aventis	- DocMorris	15 < x < 20 mio €	14 060	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2015	2015

I) Projets de développement

Aperçu des principaux indicateurs de performance opérationnels des Projets de développement, par pays et par projet individuel :

Site & Locatie	Land	Development		31/12/2017	Geschatte kosten tot oplevering	Waarde bij oplevering	Verwachte datum van oplevering	Status
		Costs tot 31/12/2017	Herwaarder ing					
Genk (Carglass)	BE	11 199	0	11 199	13 489	24 688	2018	Under construction
Bornem (Pelsis)	BE	5 000	-18	4 982	7 600	12 582	2018	Under construction
de Tyaslaan (land)	BE	9 910	-124	9 785	Unknown	9 785	2019	Commercialization
	BE	26 109	-142	25 966	21 089	47 055		
Camphin (Danone, DSM, GBS)	FR	14 216	-94	14 122	12 389	26 511	2018	Under construction
	FR	14 216	-94	14 122	12 389	26 511		
Schiphol SLP (Thomson Select)	NL	3 271	206	3 477	3 846	7 323	2018	Under construction
Etten-Leur (Bas Logistics)	NL	4 934	-59	4 875	4 647	9 522	2018	Under construction
	NL	8 205	147	8 352	8 493	16 845		
TOTAL		48 529	-89	48 440	41 971	90 411		

Site & Locatie	Land	Type gebouw	Type gebouw	% eigendom	Voor-verhuur rd (%)	Wareh Mezzan				Totaal (m ²)	Onbebou wde grond (m ²)	ERV bij oplevering
						Office (m ²)	ouse (m ²)	ine (m ²)	Andere (m ²)			
Genk (Carglass)	BE	Logistics	Single tenant	100%	100%	3 040	43 775			46 815		1 890
Bornem (Pelsis)	BE	Light Industrial	Single tenant	100%	100%	960	11 355			12 315		730
de Tyaslaan (land)	BE	Unknown	Unknown	100%							59 469	Unknown
	BE					4 000	55 130			59 130	59 469	2 620
Camphin (Danone, DSM, GBS)	FR	Logistics	Multi tenant	100%	87%	1 352	40 972		605	42 929		1 720
	FR					1 352	40 972		605	42 929		1 720
Schiphol SLP (Thomson Select)	NL	Logistics	Multi tenant	100%	50% (*)	856	4 500			5 356		540
Etten-Leur (Bas Logistics)	NL	Logistics	Single tenant	100%	100%		10 485	904		11 389	11 913	420
	NL					856	14 985	904		16 745	11 913	960
TOTAL						6 208	111 087	904	605	118 804	71 382	5 300

(*) = Na jaareinde werd de resterende 50% verhuurd aan Milestone Warehousing BV

J) Evolution des loyers IFRS 'Like-for-Like' (à périmètre constant)

(in EUR x 1000)	HUUR 31/12/2016	LIKE FOR LIKE					NON COMPARABLE			HUUR 31/12/2017
		Nieuw contract	Einde contract	Heronderhan- deling / Verlenging	Indexatie	Andere	Nieuwe sites	Spreiding huurvrije periodes	Verkochte sites	
België	16 181	1 249	-1 696	197	237	-6				16 163
Frankrijk	6 812	39		-86	40					6 805
Nederland	8 595	-7		-51	34					8 571
LIKE for LIKE	31 587	1 281	-1 696	60	311	-6				31 538
België	2 301						3 730	108	-163	5 977
Frankrijk	4 108						137	-3 972		273
Nederland	1 500						2 637	-19		4 119
NON COMPARABLE	7 910						6 504	-3 883	-163	10 368
TOTAAL	39 497	1 281	-1 696	60	311	-6	6 504	-3 883	-163	41 907

 Like for Like variatie van het jaar: **-49**

België	41,0%	3,2%	-4,3%	0,5%	0,6%	0,0%				40,9%
Frankrijk	17,2%	0,1%		-0,2%	0,1%					17,2%
Nederland	21,8%	0,0%		-0,1%	0,1%					21,7%
LIKE for LIKE	80,0%	3,2%	-4,3%	0,2%	0,8%	0,0%				79,8%
België	5,8%						9,4%	0,3%	-0,4%	15,1%
Frankrijk	10,4%						0,3%	-10,1%		0,7%
Nederland	3,8%						6,7%	0,0%		10,4%
NON COMPARABLE	20,0%						16,5%	-9,8%	-0,4%	26,3%
TOTAAL	100,0%	3,2%	-4,3%	0,2%	0,8%	0,0%	16,5%	-9,8%	-0,4%	106,1%

 Like for Like variatie van het jaar: **-0,1%**

A noter :

- Un immeuble qui fait partie du portefeuille d'investissement au cours des 2 dernières années entières (i.e. du 01/01/2016 au 31/12/2017), est considéré comme un immeuble entièrement comparable pour ces 2 années. Le total des immeubles qui répondent à ce critère sont repris dans le tableau analyse 'Like-for-Like'. Tous les autres immeubles ne sont pas comparables ('non comparable').
- Le cadre utilisé est le même que celui du 'Roll Forward' des actifs d'investissement (voir ce qui suit)

K) Roll Forward des actifs d'investissement

(in EUR x 1000)	INVESTMENT ASSETS 31/12/2016	LIKE FOR LIKE		NON COMPARABLE				INVESTMENT ASSETS 31/12/2017	
		CAPEX	Herwaarderin g	Aankopen	Verkopen	Transfer van / naar Project- ontwikkeling	CAPEX		Herwaarderin g
België	230 151	6 182	-1 617					234 716	
Frankrijk	76 389	11	2 209					78 610	
Nederland	124 217	1 784	1 321					127 321	
LIKE for LIKE	430 757	7 977	1 913					440 646	
België	38 213			77 765		6 360	261	835	123 434
Frankrijk	10 307			5 373			167	-50	15 732
Nederland	45 065			6 673		22 936	25	3 007	77 706
NON COMPARABLE	93 585			89 811			453	3 792	216 872
TOTAAL	524 342	7 977	1 913	89 811			453	3 792	657 518

Like for Like variatie van het jaar **9 889**

België	43,9%	1,2%	-0,3%					44,8%	
Frankrijk	14,6%	0,0%	0,4%					15,0%	
Nederland	23,7%	0,3%	0,3%					24,3%	
LIKE for LIKE	82,2%	1,5%	0,4%					84,0%	
België	7,3%			14,8%		1,2%	0,0%	0,2%	23,5%
Frankrijk	2,0%			1,0%			0,0%	0,0%	3,0%
Nederland	8,6%			1,3%		4,4%	0,0%	0,6%	14,8%
NON COMPARABLE	17,8%			17,1%			0,1%	0,7%	41,4%
TOTAAL	100,0%	1,5%	0,4%	17,1%			0,1%	0,7%	125,4%

Like for Like variatie van het jaar **1,9%**

A noter :

- Un immeuble qui fait partie du portefeuille d'investissement au cours des 2 dernières années entières (i.e. du 01/01/2016 au 31/12/2017), est considéré comme un immeuble entièrement comparable pour ces 2 années. Le total des immeubles qui répondent à ce critère sont repris dans le tableau analyse 'Like-for-Like'. Tous les autres immeubles ne sont pas comparables ('non comparable').

L) Analyse de la durée résiduelle jusqu'à la première possibilité de résiliation

ANALYSE DUREE RESTANTE - 1ère BREAK		BE	FR	NL	TOTAL
Durée moyenne restante - 1ère break		7,2 y	2,6 y	10,9 y	7,5 y
ERV 1ère break	ERV qui expire dans la première année	552	1.236		1.788
	ERV qui expire dans la deuxième année	1.092	2.362		3.454
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	6.487	1.813	1.820	10.119
	ERV qui expire après la 5e année	18.628	1.602	12.154	32.384
	TOTAL	26.760	7.012	13.974	47.745
	ERV qui expire dans la première année	1,2%	2,6%		3,7%
	ERV qui expire dans la deuxième année	2,3%	4,9%		7,2%
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	13,6%	3,8%	3,8%	21,2%
	ERV qui expire après la 5e année	39,0%	3,4%	25,5%	67,8%
	TOTAL	56,0%	14,7%	29,3%	100,0%
Current Rent 1ère break	Current Rent qui expire dans la première année	233	1.349		1.582
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	1.134	2.554		3.688
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	6.979	1.895	1.684	10.558
	Current Rent qui expire après la 5e année	17.996	1.598	11.893	31.487
	TOTAL	26.341	7.397	13.577	47.315
	Current Rent qui expire dans la première année	0,5%	2,9%		3,3%
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	2,4%	5,4%		7,8%
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	14,7%	4,0%	3,6%	22,3%
	Current Rent qui expire après la 5e année	38,0%	3,4%	25,1%	66,5%
	TOTAL	55,7%	15,6%	28,7%	100,0%

M) Analyse de la durée résiduelle jusqu'à la date d'échéance finale du contrat

ANALYSE DUREE RESTANTE - FIN		BE	FR	NL	TOTAL	
Durée moyenne restante - fin du contrat		9,3 y	4,8 y	11,2 y	9,2 y	
ERV	fin du contrat	ERV qui expire dans la première année	527	954		1.481
		ERV qui expire dans la deuxième année	677	784		1.461
		ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	3.421	1.467	1.820	6.708
		ERV qui expire après la 5e année	22.135	3.806	12.154	38.095
		TOTAL	26.760	7.012	13.974	47.745
	fin du contrat	ERV qui expire dans la première année	1,1%	2,0%		3,1%
		ERV qui expire dans la deuxième année	1,4%	1,6%		3,1%
		ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	7,2%	3,1%	3,8%	14,0%
		ERV qui expire après la 5e année	46,4%	8,0%	25,5%	79,8%
		TOTAL	56,0%	14,7%	29,3%	100,0%
Current Rent	fin du contrat	Current Rent qui expire dans la première année	233	1.057		1.290
		Current Rent qui expire dans la deuxième année	707	794		1.501
		Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	3.667	1.562	1.684	6.914
		Current Rent qui expire après la 5e année	21.735	3.983	11.893	37.610
		TOTAL	26.341	7.397	13.577	47.315
	fin du contrat	Current Rent qui expire dans la première année	0,5%	2,2%		2,7%
		Current Rent qui expire dans la deuxième année	1,5%	1,7%		3,2%
		Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	7,8%	3,3%	3,6%	14,6%
		Current Rent qui expire après la 5e année	45,9%	8,4%	25,1%	79,5%
		TOTAL	55,7%	15,6%	28,7%	100,0%

9. Documents permanents

9.1 Déclarations

9.1.1 Information de tiers

Le gérant statutaire, Montea Management SA, déclare que les renseignements fournis par l'expert immobilier (Jones Lang LaSalle SPRL, représentée par monsieur Rod Scrivener) et le commissaire agréé (Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, représentée par monsieur Joeri Klaykens) 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 omis¹¹¹.

9.1.2 Déclarations concernant l'avenir

Ce rapport financier 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.

9.1.3 Déclarations relatives aux comptes annuels

Ce rapport financier annuel reprend des informations sur des années précédentes (2016 en 2015). Le tableau ci-dessous donne un aperçu des endroits où cette information peut être retrouvée:

	2017	2016	2015
	http://www.montea.com/fr/investor-relations/financial-reports		
Chiffres clés	✓ <i>Section 4 pag. 31</i>	✓ <i>Section 5 pag. 24</i>	✓ <i>Section 3 pag. 20</i>
Portefeuille immobilier	✓ <i>Section 5.2.2 pag. 45</i>	✓ <i>Section 6.2.4 pag. 40</i>	✓ <i>Section 4.2.4 pag. 37</i>
Ratios clés	✓ <i>Section 5.4.1 pag. 64</i>	✓ <i>Section 6.4.5 pag. 63</i>	✓ <i>Nouveau en 2016</i>
Compte de résultats consolidés abrégé	✓ <i>Section 5.4.2 pag. 67</i>	✓ <i>Section 6.5.1 pag. 65</i>	✓ <i>Section 4.4.1 pag. 56</i>
Bilan consolidé abrégé	✓ <i>Section 6 pag. 115</i>	✓ <i>Section 6.5.2 pag. 68</i>	✓ <i>Section 4.4.2 pag. 59</i>
Performance boursière	✓ <i>Section 6 pag. 115</i>	✓ <i>Section 7.1 pag. 121</i>	✓ <i>Section 5.1 pag. 106</i>
Compte annuel consolidé et statutaire	✓ <i>Section 8 pag. 121 -> 179</i>	✓ <i>Section 9 pag. 127 -> 189</i>	✓ <i>Section 7 pag. 112 -> 168</i>
Incl. Le montant du commissaire	✓ <i>Section 8.8 pag. 177</i>	✓ <i>Section 9.7.2 pag. 175 -> 176</i>	✓ <i>Section 7.7.2 pag. 160 -> 161</i>

¹¹¹ Montea confirme ici qu'elle a obtenu l'autorisation de l'expert immobilier et du commissaire pour reprendre leurs rapports dans le rapport annuel et leurs accords sur la forme dans laquelle ou le contexte dans lequel ces rapports ont été repris.

9.2 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

9.2.1 La société immobilière réglementée publique (SIRP) en Belgique

La société immobilière réglementée (SIR) instaurée par la Loi 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. Le statut de SIR fait l'objet de la Loi et de l'Arrêté royal 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 corrigés¹¹² 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 ;
- précompte mobilier de 30%, libératoire pour les personnes résidant en Belgique. Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées, par l'ajustement de l'art. 269 du Code de l'impôt sur le revenu 1992, en vertu de l'article 94 de la loi du 25 décembre 2016 (M.B. 29/12/2016). Cette modification s'applique aux revenus attribués ou mis en paiement à partir du 01/01/2017. Avant le précompte mobilier de dividendes était 27%.

¹¹² Calcul suivant le schéma de l'Annexe C de l'AR SIR.

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%).

9.2.2 De "Société d'Investissements Immobiliers Cotée" (SIIC) in Frankrijk

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.

9.2.3 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.

10. 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 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'AR relatif aux SIR.
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. 13, §1 de l'AR relatif aux SIR.
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.
Dette financière moyenne :	la moyenne de toutes les dettes financières sur une période déterminée, hors la valeur négative des instruments de couverture.
AR relatif aux SIR :	Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
Loi relative aux SIR:	Loi du 13 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.
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 EPRA:	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. Nous renvoyons à la définition reprise dans la section 8.10 Indices de performance EPRA.
Rendement immobilier net :	revenus locatifs contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.
Rendement immobilier brut :	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.
Velocité :	volume d'une période déterminée divisé par le nombre d'actions.