Rapport financier annuel 2018

www.montea.com

MONTEA
SPACE FOR GROWTH

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 31/12/2018, le portefeuille immobilier représentait une surface totale de 1.220.099 m² répartie sur 63 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 – Boîte 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 taduite.

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. Les états financiers ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration du Gérant Statutaire et seront soumis à l'assemblée générale annuelle des actionnaires le 21 mai 2019.

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.

Tables des matières

1. Facteurs de risque 5
1.1 Risques de marché 5
1.2 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea 8
1.3 Risques financiers 19
1.4 Risques réglementaires 26
2. Déclaration 31
3. Indicateurs alternatifs de performance (APM) 32
4. Chiffres clés 33
5. Rapport de gestion 35
5.1 Stratégie de Montea "Space for Growth" 35
5.2 Rapport immobilier 36
5.3 Transactions et événements importants survenus au cours de l'exercice 52
5.4 Résumé des états finaniers 64
5.5 Conclusion pour l'excercice 2018 75
5.6 Affectation du résultat 75
5.7 Evénements importants survenus après la date du bilan 76
5.8 Perspectives pour l'exercice 2019 77
5.9 Déclaration de Gouvernance d'entreprise 90
6. L'action Montea 138
6.1 Evolution de l'action Montea 138
6.2 Actionnariat de Montea 140
6.3 Rapports familiaux entre les actionnaires, les administrateurs et les dirigeants effectifs 141
6.4 Le calendrier des actionnaires 141
7. La Responsabilité sociale de l'entreprise (Corporate social responsibility) 142
7.1 Mise en oeuvre du plan "Blue Label" 142
7.2 Lean and Green Award: Montea fait une place centrale à la durabilité (Award & Star) 142
7.3 Développement durable 143
8. Comptes annuels consolidés et sociaux au 31 décembre 2018 145
8.1 Bilan consolidé au 31 décembre 2018 145
8.2 Relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2018 146
8.3 Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2018 147
8.4 Etat des flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2018 148
8.5 Etat des variations des capitaux propres et réserves consolidés au 31 décembre 2018 149
8.6 Annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2018 149
8.7 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2018 163
8.7.1 Commentaires relatifs au bilan et au compte de résultat consolidé 163
8.8 Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SCA pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 200
8.9 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31 décembre 2018 205
8.10 EPRA 213
8.11 Détail du calcul des APM appliqués par Montea 223
9. Documents permanents 226
9.1 Déclarations 226
9.2 La société immobilière publique (SIRP) en Belgique, la Société d'Investissement Immobiliers Cotée (SIIC) en France et la "fiscale beleggingsinstelling (FBI) » aux Pays-Bas 227
10. Lexique 231

Lettre aux actionnaires

Chers actionnaires,

Montea a toujours donné la priorité à une croissance de qualité. La société en a récolté les fruits en 2018. Sur l'exercice, nous enregistrons une croissance de €193 millions, répartie sur les trois pays dans lesquels Montea exerce son activité.

En Belgique, Montea a confirmé son rôle de promoteur investisseur dans les zones portuaires et aéroportuaires avec la construction d'un nouveau centre de distribution à Brucargo pour WFS et la signature de contrats de location à Flexport City, le hub logistique de Liège Airport, avec Easylog Solutions SPRL et ASFS SPRL. Sur le marché néerlandais, Montea a acquis un terrain de 48 ha à Tiel via formule de sale-and-rent back. Parallèlement, le développement a commencé sur le site LogistiekPark A12 de Waddinxveen, loué à Isero Ijzerwaren BV, ainsi qu'un projet d'extension pour DocMorris sur le site existant de Heerlen. Enfin, en France, Montea a acquis à Lesquin un centre de distribution cross-dock loué à DHL.

Il n'est pas de croissance durable qui ne soit appuyée sur un portefeuille de qualité. Dans son souci permanent de concilier élagage et floraison, le portefeuille de Montea se distingue aujourd'hui sur le marché immobilier par la solidité de ses fondamentaux. En 2018, le taux d'occupation a atteint 100 % en Belgique, le même niveau qu'aux Pays-Bas. Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation moyen pour les trois pays se situait à 99,1 %, un record. Les efforts ont également porté sur la durée moyenne des contrats de bail, qui a augmenté à 8,5 ans à la première échéance. Montea se distingue ainsi de ses concurrents.

Troisième réalisation importante de 2018 : la maîtrise de l'endettement dans ce contexte de croissance. Montea a renforcé ses fonds propres par trois augmentations de capital : (i) le 5 avril 2018 via un apport indirect en nature pour la somme de € 8.824.999,15 (projet Isero à Hoodfddorp) ; (ii) le 7 juin 2018 par un dividende optionnel pour la somme de €8.726.304,78 ; et (iii) le 21 septembre 2018 par un apport indirect en nature pour la somme de € 41.239.983,68 (projet de Tiel). Le refinancement de la dette et les nouvelles dettes de 2018 ont tenu compte de l'allongement de la durée des financements, de la coïncidence des échéances (maximum € 60 millions arrivent à échéance par an) et de la maîtrise du coût moyen du financement.

Le patrimoine immobilier de 1.220.099 m², réparti sur 63 sites, génère un rendement net moyen de 7 % (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 92,3 % pour toute l'année 2018. Le résultat EPRA s'élève à € 35,7 millions, une progression de 33 % sur 2017. Le résultat EPRA par action atteint € 2,95, en hausse de 14 % sur 2017.

Le Conseil d'administration va proposer à l'assemblée générale ordinaire du 21 mai 2019 de distribuer un dividende brut de € 2,26 par action pour toute l'année 2018, à comparer aux € 2,17 par action de l'exercice 2017, soit une hausse de 4 %.

Au vu de ces fondamentaux, Montea est convaincue de son potentiel et envisage avec confiance de poursuivre dans les années qui viennent une croissance durable.

Dirk De Pauw
Président du conseil d'administration

Jo De Wolf
Chief Executive Officer

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 nécessités[1]. 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. L'ordre dans lequel les facteurs de risque sont énumérés n'est pas une indication du degré de probabilité ou de l'étendue de leurs conséquences.

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] 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.

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.

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 (99,1% au 31/12/2018).

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 7,4% plus élevé en Belgique, 1,1% plus élevé en France et 0,4% plus élevé aux Pays-Bas.

La stratégie de croissance de Montea vise un étalement optimal des risques[2] 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.

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 SIR, Montea ne peut effectuer aucune opération ayant pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés sont investis dans l'immobilier formant 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 et les sociétés qui font partie de son périmètre au moment de l'acquisition/opération en cause n'excède pas 33 % de l'actif consolidé, sous déduction des instruments de couverture autorisés (article 30, §4 loi SIR).

Au 31 décembre 2018, 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 5,4 % du total des revenus locatifs annuels contractuels. La valeur du bien le plus important représente 4,6 % de la juste valeur totale du portefeuille (site Willebroek, loué à Deathlon et le site Tiel, loué à Recycling Reko Tiel).

[2] Dans l'intérêt des actionnaires, Montea veille à la diversification des locataires.
[3] Pour plus de détails sur la règle des 20 %, nous renvoyons à l'article 30, §1 à 5 de la loi SIR.

1.1.4 Rsique 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 2018 se monte à € 0,7 million. Pour une variation de 100 points de base, l'impact de l'indexation peut être estimé à € 0,5 million[4].

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

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 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.

[4] Calculé sur base du résultat locatif net de Montea au 31/12/2018.

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). Dans certains cas, le locataire se réserve le droit de résilier le contrat de location ou de modifier ses conditions en cas d'événements spécifiques indépendants de la volonté de Montea ou celle du locataire (par exemple modification de la réglementation, modification des options d'accès, etc.). Le risque existe qu'il faut 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 2018, elle atteint 8,5 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 construction[5] et aux Pays-Bas sur base de l'indice des prix à la consommation). 100 % des baux en cours en Belgique, en France et aux Pays-Bas sont soumis à l'évolution des indices susmentionnés. Aucun des revenus locatifs n'est exposé à une baisse du loyer des suites d'une éventuelle baisse de l'indice.

La solvabilité financière d'un nouveau client est contrôlée avant que celui-ci ne soit accepté. 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 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).

[5] ICC – indice du coût de la construction.

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 immobilier[6] 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 2018, les frais qui n'ont pas pu être refacturés aux locataires se montent à € 0,7 millon. Une somme de € 8,7 millions a par ailleurs été investie dans des travaux d'amélioration et de rénovation du portefeuille existant. Cette somme représente 1,01% 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 é la variation des coûts opérationnels

a) Description des risques

- 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'inoccupation 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 loyer[7]) sur base des meilleures couvertures du marché.

Le 31 décembre 2018, la valeur assurée[8] du portefeuille immobilier (y inclus les immeubles assurés par les locataires) s'élevait à € 323,4 millions en Belgique, € 120,3 millions en France et € 158,5 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 : 76% de la juste valeur des sites. Cela correspond à une juste valeur totale de € 423,4 millions.
- France : 90% de la juste valeur des sites. Cela correspond à une juste valeur totale de la juste valeur totale de € 139,0 millions.
- Pays-Bas : 51,5% de la juste valeur des sites. Cela correspond à une juste valeur totale de € 307,9 millions.

Les pourcentages restants sont assurés par les locataires.

1.2.5 Rique 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 le 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

[7] La garantie moyenne pour la perte de loyer s'élève à environ 2 ans.
[8] Cette valeur représente la valeur totale de la nouvelle construction, y compris la TVA non récupérable.

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.

1.2.6 Caractère conditionnel des projets “build-to-suit”

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 préloué, 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.

De plus, ces zones sont souvent soumises à des réglementations (de sécurité) spécifiques. Si ces réglementations devaient changer/renforcer, cela pourrait avoir un impact sur la location des biens immobiliers concernés ou, dans certains cas, activer certaines options de résiliation contractuelles pour les locataires.

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 ou sur base de droits contractuels, 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 q'elle ne peut plus excerser un recours en cas de passifss 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 le ratio d'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 d'exploitation, la situation financière et/ou 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. À la date de ce rapport annuel, aucune procédure judiciaire n'est en cours et Montea n'a pas connaissance de procédures judiciaires imminentes qui pourraient avoir une incidence importante sur les résultats de Montea.

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 au Gérant Statutaire de la Société

a) Description des risques

Le gérant statutaire est contrôlé par la Famille De Pauw, qui était à la Date de ce rapport annuel le principal actionnaire de la Société avec une participation de 13,11 %. 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. Le Gérant Statutaire assure e.a. la gestion journalière et l'exercice des activités opérationnelles de la Société. L'assemblée générale ne peut déliberer et conclure qu'en la présence du Gérant Statutaire. De plus, le Gérant Statutaire doit marquer son accord pour chaque décision de l'assemblée générale (y inclus 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.

Si le Gérant Statutaire n'était plus Gérant Statutaire de Montea, Montea pourrait être obligé de rembourser par anticipation les obligations émises. Le 1 er janvier 2020, un nouveau code de sociétés et d'associations entrera en vigueur à l'égard de Montea. Ce code ne prévoit plus la société en commandite par actions (la forme juridique actuelle de Montea) en tant que forme juridique valable. Ceci est pris en charge par la possibilité d'opter pour une société anonyme à un seul administrateur et de modéliser ainsi la société anonyme en fonction de ce qui s'applique actuellement dans une société en commandite par actions. Dès que Montea doit modifier ses statuts conformément à ce nouveau code et adoptera une forme autre qu'une société anonyme à administrateur unique, la clause stipulée relative à un changement de contrôle des Obligations peut être activée. A la date du présent rapport annuel le conseil d'administration du Gérant Statutaire n'a pas encore pris de décision sur la proposition à l'assemblée générale extraordinaire à cet égard.

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 trois[9] administrateurs indépendants qui participent à la surveillance de l'exercice du mandat de Montea Management.

1.2.15 Risques liés aux actionnaires majoritaires

a) Description des risques

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.

En particulier, il y a une incertitude quant à savoir si les actionnaires, ou le conseil d'administration du Gérant Statutaire, proposeront d'introduire un droit de vote lié à la fidélité, conformément à l'article 7.53 Cpc.

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.

[9] Le mandat de deux administrateurs indépendants (Ciska Servais et Sophie Maes) expire le 21 mai 2019.

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 émissions obligataires 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 le taux d'endettement consolidé (au sens de l'AR SIR) ne peut dépasser 60 %. Au 31 décembre 2018, Montea disposait de € 355 millions en lignes de crédit, dont € 350 millions déjà utilisés.

b) Maîtrise des risques

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

Le 31 décembre 2018, le taux d'endettement de la Société atteignait 51,3 % (contre 51,9 % au 31 décembre 2017) au niveau consolidé et 51,6 % au niveau non consolidé, ou environ 53,5 % (au niveau consolidé) compte tenu de l'impact de IFRS 16. Aussi Montea a-t-elle établi un plan financier avec calendrier d'exécution.

[10] Article 23 de l'AR SIR.
[11] Article. 24 de l'AR SIR.

Sur la base de l'endettement consolidé de 53,5 % au 1er janvier 2019, Montea dispose d'une capacité d'endettement consolidée d'environ € 328 millions avant d'atteindre l'endettement maximum légal de 65 %. Cela correspond à un potentiel d'accroissement du portefeuille de 34,2 % (croissance supplémentaire de la juste valeur du portefeuille de € 328 millions par rapport à la juste valeur actuelle du portefeuille de € 959 millions au 1er janvier 2019, y compris la juste valeur des projets de € 28 millions et la juste valeur des panneaux photovoltaïques (€ 13 millions), entièrement financé 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 consolidé, calculée sur la base de l'endettement consolidé de 53,5 % au 1er janvier 2019, s'élève à € 159 millions (croissance supplémentaire de la juste valeur du portefeuille de € 159 millions par rapport à la juste valeur actuelle du portefeuille de € 959 millions au 1er janvier 2019, y compris la juste valeur des projets de € 28 millions et la juste valeur des panneaux photovoltaïques (€ 13 millions). Cela représente une croissance possible du portefeuille immobilier de 16,6 % entièrement financée par la dette.

À l'inverse, si tous les autres paramètres restent constants, la structure actuelle du bilan permettrait d'absorber 18,2% soit respectivement 11,2% de réduction de valeur du portefeuille immobilier avant que l'endettement maximum de 65% ou 60% soit atteint.

1.3.2 Risque de liquidité

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 2018, Montea a contracté des engagements d'investissement pour la somme de € 67,7 millions.

Lignes de crédit

Tenant compte du statut juridique d'une SIR, la visibilité sur les flux locatifs receuillis 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 SIR) ne peut dépasser le plafond de 60%.

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

Montea dispose au 31 décembre 2018 de € 355 millions en lignes de crédit, dont € 350 millions déjà utilisés.

Émissions d'obligations pour un total de € 110 millions[12]

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 :

- 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
- 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

[12] 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.

- 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, moyennent 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 ;
- 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 2018, Montea disposait d'un total de € 355 millions en lignes de crédit, dont € 350 millions déjà consommés. Au cours de l'année 2019, € 45 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 5.3.4 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 cautions perçues (soit € 1,4 million) se compose à concurrence de 76% de lignes de crédit utilisées, des emprunts obligataires représentant 23,8% et les autres dettes financières de 0,2% ;
- la diversification des lignes de crédit auprès de sept institutions financières (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC, Banque Degroof Petercam, Banca Monte Paschi, Nagelmackers et Argenta) ; 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 financières[13] et les Obligations, 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.

[13] Montea supporte une dette en vertu d'une convention financière de € 1,1 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).

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 2018, la dette totale se monte à € 462,1 millions. En conséquence, 81,4% de la dette totale, soit € 375 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 90,8 % au 31 décembre 2018. 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 du quatrième trimestre 2018, Montea a poursuivi son programme de restructuration des couvertures de taux. Ces restructurations auront un impact sur les résultats de 2019, entraînant une nouvelle réduction du coût de financement moyen attendu.

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 EPRA[14], 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.

[14] Voir section 8.10.

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 2018 à 2,6% (y compris les marges bancaires) [15].

Sur la base de la dette au 31 décembre 2018 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 € 0,3 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.

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.

[15] Pour plus de détails sur la politique de financement de Montea, nous renvoyons au point 5.3.4. Voir la section 8.11 pour le calcul du coût moyen du financement.

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 principe[16]. 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 2018, 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.

1.4.2 Cadre législatif et fiscal des SIIC

Pour ses investissements immobiliers en France, la Société a opté pour le régime fiscal des *« Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées »* (ci-après « SIIC »), suivant l'article 208-C du *Code Général des Impôts* français (« CGI »). L'avantage principal de ce régime se situe dans l'exonération de l'impôt des sociétés françaises sur certains revenus immobiliers (loyers, plus-values immobilières, revenus immobiliers des filiales), dans une grande mesure sur le modèle du régime de la SIR dans la fiscalité belge des sociétés.

[16] 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%.

Le régime est assorti de conditions particulières. La Société doit notamment être cotée sur un marché réglementé français ou étranger. Son objet social doit consister principalement en l'acquisition ou la construction d'immeubles pour les donner en location, ou en la participation directe ou indirecte dans des entreprises à l'objet similaire.

Si la Société devait perdre son statut de SIIC, par exemple parce qu'une ou plusieurs conditions de la loi française ne sont plus respectées, elle serait obligée d'effectuer des paiements a posteriori dans le cadre de l'impôt des sociétés français. Dans un tel cas, la Société estime l'impact financier à un maximum de € 0,05 par action[17], compte non tenu d'éventuelles autres structurations fiscalement plus favorables des filiales françaises et hors hypothèses de croissance du portefeuille actuel.

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[18] en SA néerlandaises. Jusqu'au 31 décembre 2018 inclus, ces entités forment avec Montea Nederland NV, une unité fiscale pour l'impôt des sociétés. Après cette date, Montea Nederland NV et ses filiales sont redevables de manière indépendante de la taxe et optent chacune pour le statut FBI. Montea Tiel NV (créée le 31 décembre 2018) n'a jamais été incluse dans l'entité chargée de l'impôt sur les sociétés, laquelle est indépendamment tenue de payer des impôts dès sa constitution et opte également pour le statut FBI. 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.

Le gouvernement néerlandais, dans son accord gouvernemental de début octobre 2017, avait manifesté son intention de supprimer les investissements directs en immobilier néerlandais par la FBI immobilière à partir de 2020, dans le cadre de la suppression générale de l'impôt sur les dividendes. Dans le résultat provisoire des « reconsidérations » publiées en octobre 2018, le gouvernement néerlandais a annoncé le maintien de l'impôt sur les dividendes et confirmé que la FBI immobilière peut continuer à investir directement dans l'immobilier.

À la date ce rapport annuel, la filiale néerlandaise de la Société, Montea Nederland NV, et ses filiales n'ont pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas leur 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.

[17] Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en 2018. L'impact annuel maximal de la perte du statut de SIIC est estimé à EUR 0,7 million.
[18] À l'exception d'Europand Eindhoven B.V.

Dans ce cadre, l'administration fiscale des Pays-Bas et la Société se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions. Les négociations entre le fisc néerlandais et Montea Nederland NV ont été interrompues temporairement suite à l'accord de gouvernement évoqué. Montea espère que les entretiens pourront reprendre à brève échéance.

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 et à ses filiales. 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.

Bien que Montea n'ait pas encore reçu de l'administration fiscale néerlandaise la confirmation du statut de FBI à la date de ce rapport annuel, elle tient sa comptabilité comme si elle détenait déjà le statut de FBI. Dans sa déclaration à l'impôt des sociétés de 2015 et 2016[19], 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 pour 2015, 2016 et 2017, 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 € 0,24 par action[20] pour 2015, 2016 et 2017). Les taxations provisoires sont supérieures de € 0,03 par action à l'estimation maximale financière (pro forma) (voir plus bas). 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 n'a pas encore déposé la déclaration à l'impôt des sociétés pour l'exercice 2017. Le délai est fixé au 1er mai 2019. Montea a aussi tenu sa comptabilité 2017 et 2018 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.

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). À partir de 2019, le taux de l'impôt sur les sociétés va graduellement diminuer à 20,5 % en 2021 (15 % sur les premiers € 200.000 de bénéfice fiscal). Dans un tel cas, Montea estime l'impact financier (pro forma) à un maximum de € 0,13 par action[21] pour l'exercice 2018 (environ 4 % du résultat EPRA prévu pour l'exercice 2018), compte non tenu d'éventuelles autres structurations fiscalement plus favorables des filiales néerlandaises.

[19] La déclaration à l'impôt des sociétés pour 2017 n'a pas encore été déposée à la date de ce rapport annuel. Elle doit l'être pour le 1er mai 2019.
[20] Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions pour 2018.
[21] Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions pour 2018.

Si l'administration fiscale néerlandaise devait refuser le statut de FBI, la Société estime l'impact financier (pro forma) à un maximum de € 0,21 par action[22] pour les exercices 2015, 2016 et 2017 (cumulé pour toutes les années) ou environ 7 % (impact total sur les trois ans) du résultat EPRA pour l'exercice 2018.[23]

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 suivit 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.

[22] Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions pour 2018.
[23] Pour les années passées (2015 à 2018), l'impact cumulatif possible est donc de € 4,1 millions, soit € 0,34 par action (environ 11% du résultat EPRA de l'exercice 2018).

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) Beschrijving van de risico's

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

Responsable du contenu du rapport financier annuel

Le Gérant Statutaire 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.

Montea a lancé le 21 février 2019[24] en Belgique une offre publique de souscription de 2.847.708 nouvelles actions, pour la somme maximale de € 160.041.189,60. Le 5 mars 2019[25], Montea a annoncé l'augmentation de capital en numéraire de € 160.041.189,60 dans le cadre du capital autorisé. Au 5 mars 2019, le capital social de Montea s'élève à € 319.200.554,51 et est représenté par 15.662.400 actions.

[24] Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 21/02/2019.
[25] Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 05/03/2019.

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.

4. Chiffres clés

		31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Portefeuille immobilier			
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)			
Nombre de sites		**63**	**54**
Surface du portefeuille immobilier			
Immeubles logistiques et semi-industriels	M²	1.028.383	886.727
Bureaux	M²	95.548	82.221
Terrrains - loués	M²	96.168	0
Surface totale	**M²**	**1.220.099**	**968.948**
Potentiel de développement (m²) - en portefeuille	M²	199.469	
Potentiel de développement (m²) - en recherche	M²	220.000	
Potentiel de développement (m²) - en option	M²	550.419	
Potentiel de développement	**M²**	**969.888**	**168.652**
Valeur du patrimoine immobilier			
Juste valeur (2)	K€	870.423	657.518
Valeur d'investissement (3)	K€	912.499	687.567
Taux d'occupation (4)	%	**99,1%**	**96,3%**
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques			
Juste valeur	K€	13.016	12.771
Portefeuille immobilier - Projets en développement			
Juste valeur (2)	K€	28.395	48.439
Résultats consolidés			
Résultats			
Résultat net locatif	K€	49.883	40.793
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€	46.053	38.830
Marge d'exploitation (5)*	%	92,3%	95,2%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*	K€	-10.239	-11.107
Résultat EPRA (7)*	**K€**	**35.724**	**26.785**
Moyenne pondérée nombre d'actions		**12.100.327**	**10.392.676**
Résultat EPRA par action (8)*	**€**	**2,95**	**2,58**
Résultat sur le portefeuille (9)	K€	31.978	3.972
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€	-3.127	5.791
Résultat net (IFRS)	**K€**	**64.575**	**36.548**
Résultat net / action	**€**	**5,34**	**3,52**
Bilan consolidé			
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	**K€**	**433.550**	**332.911**
EPRA VAN (12)*	**K€**	**443.735**	**344.521**
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	**K€**	**486.902**	**388.148**
Total du bilan	**K€**	**949.477**	**748.426**
Ratio d'endettement (13)	%	**51,3%**	**51,9%**
IFRS VAN par action	**€**	**33,83**	**28,67**
EPRA VAN par action (14)*	**€**	**34,63**	**29,67**
EPRA NVAN par acton (15)*	**€**	**34,16**	**29,14**
Cours de bourse (16)	**€**	**59,80**	**42,95**
Prime	**%**	**76,8%**	**49,8%**

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 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.comm 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 IFRS 9.
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 SIR du 13 juillet 2014.
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 gestion[26]

5.1 Stratégie de Montea "Space for Growth"[27]

- ➔ 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.

[26] Section 5 "Rapport de gestion" représente le rapport annuel au sens des articles 96 et 119 du Code des Sociétés.
[27] Section 5 "Rapport de gestion" représente le rapport annuel au sens des articles 96 et 119 du Code des Sociétés.

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 Belron (Carglass) à Bilzen, DocMorris à Heerlen, Unéal à St. Laurent de Blangy et la collaboration avec 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.

5.2 Rapport immobilier[28]

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

Fondamentaux

Logistics Market Belgium	2017	2018	Evolution	5-y annual average 2014-2018	Outlook
Take-up - Q4	187,000 sq.m.	**347,000 sq.m.**	86%	224,000 sq.m.	→
Take-up – annual	772,000 sq.m.	**808,000 sq.m.**	5%	743,000 sq.m.	↘
Completions – Q4	302,000 sq.m.	**138,000 sq.m.**	-54%	183,000 sq.m.	↘
Completions – annual (LTM)	611,000 sq.m.	**547,000 sq.m.**	-10%	444,000 sq.m.	↘
Prime rent (€/m²/year)	55	**55**	-	55	→
Investment volume - Industrial (Semi-industrial & Logistics) – annual	€ 548 million	**€ 424 million**	-23%	€ 369 million	→
Invested volume - Logistics – annual	€ 482 million	**€ 339 million**	-30%	€ 290 million	→
Prime yield - Logistics – Q4 (6/9 year leases)	5.75%	**5.25%**	-50 bps	6.30%	→

[28] Source: Jones Lange Lasalle, rapport établi au 31/12/2018. 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

Volume

En 2018, les volumes de transactions ont bénéficié d'un deuxième semestre particulièrement actif. Le volume enregistré pour l'année atteint 807,650 m², 5% de plus que les 772,000 m² de 2017, et 20% de mieux que la moyenne sur 10 ans pour la période 2009-2018. Ce volume annuel est fortement stimulé par le quatrième trimestre 2018, caractérisé par un take-up de 347,000 m², le plus gros volume jamais enregistré pour un quatrième trimestre. Les locations représentent 59% du take-up de 2018, légèrement au-dessus de la moyenne à 10 ans de 58%. La proportion de build-to-suit dans le volume, cependant, a reculé à 42% en 2018, à comparer aux 58% de la moyenne sur 5 ans et aux 47% de la moyenne sur 10 ans. La disponibilité accrue des bâtiments existants sur l'axe Anvers-Bruxelles (souvent une conséquence du départ d'occupants pour des raisons de centralisation et d'optimisation de leur portefeuille immobilier) est la principale raison qui explique la progression des locations de sites existants en 2018. Depuis ce moment, le taux d'inoccupation sur l'axe Bruxelles-Anvers a de nouveau reculé. Aussi s'attend-on dans un proche avenir à voir remonter la proportion des projets clé sur porte dans les volumes.

Les grandes transactions propriétaire-locataire de 2018 concernent 50,000 m² loués par Barsan Logistics sur la Kersdonk Logistics Platform deux Willebroek, 45,000 m² d'extension clé sur porte du Nike Logistics Campus à Ham sur l'axe E313, et 36,000 m² préloués par Soprema à Tongres, également sur la E313.

Après avoir dépassé temporairement 4% début 2018, l'inoccupation immédiate sur l'axe logistique prime Anvers-Bruxelles est retombée à 3.6% fin 2018. Cette diminution s'explique par 21 transactions en bâtiments existants sur l'axe en question, des transactions dont la moitié dépassait 10,000 m². À titre de comparaison, à l'échelle européenne, le taux d'inoccupation moyen cumulé atteignait 4.5% en fin de Q3 2018.

Taille moyenne et nombre de transactions

Avec un total annuel de 70 transactions, 2018 fut une année record. On n'avait plus enregistré pareil nombre de transactions depuis la période 2005-2008, avant la crise financière. En 2018, sur le total de 70 transactions, on dénombre 49 locations et 21 acquisitions. Parmi les 49 locations, 35 transactions concernent des bâtiments existants et 14 des projets clé sur porte. Comme nous le disions, les locations de bâtiments existants ont bénéficié de la disponibilité accrue de sites de seconde main sur l'axe Anvers-Bruxelles, ce qui explique l'augmentation des transactions dans le segment. C'est le dernier trimestre qui concentre de loin le plus de transactions : sur les 10 transactions dépassant 20,000 m² en 2018, 6 ont été finalisées au quatrième trimestre.

Tous les axes logistiques ont fait mieux que la moyenne sur 5 ans, à l'exception de la E313 avec 8 transactions pour une moyenne à 5 ans de 10 transactions. Sur l'axe Anvers-Bruxelles, 27 transactions ont été comptabilisées contre 22 en 2017. 21 de ces transactions concernaient des bâtiments existants et 6 des projets. Sur l'axe wallon, on a relevé 15 transactions en 2018, suivi de l'axe Anvers-Gand avec 11 transactions réparties par moitiés entre bâtiments existants et projets. L'axe E313 n'a pas suivi la même tendance que l'autre : le nombre de transactions se situe légèrement en deçà de la moyenne sur 5 ans. Le build-to-suit domine par rapport à l'existant.

Au niveau national, en 2018, la taille moyenne des transactions se situait à 11,500 m², en recul de 13% sur la moyenne de la période 2014-2018. La taille moyenne des transactions varie de 10,100 m² sur l'axe wallon à 18,900 m² sur la E313.

Répartition géographique

En 2018, le marché logistique de l'axe Anvers-Bruxelles est dominé par l'axe Anvers-Bruxelles, l'axe wallon et la E313. L'axe Anvers-Bruxelles, en particulier sa partie nord dans la province Anvers, a attiré le plus de volumes et de transactions, compensant le creux des volumes intervenu en 2017. Plus d'un tiers du volume s'est concentré sur cet axe. L'axe wallon représentait 19% du volume, répartis entre 55% pour la zone logistique entourant Liège et 45% pour la province de Hainaut. La E313 se classe troisième en volume avec 19% et seulement 11% du nombre de transactions.

En 2018, les locations représentent 59% du volume et les acquisitions 41%, ce qui correspond à peu près aux moyennes sur 5 ans, respectivement 57% et 43%. Les locations dominent sur l'axe Anvers-Bruxelles et sur l'axe wallon. Sur l'axe Anvers-Gand, la répartition est à peu près égale. Ce sont en revanche les acquisitions qui prévalent sur l'axe E313 et dans les zones décentralisées.

City	Logistics Axis	Address	Area (sq.m.)	Type	Operation	Occupier
Willebroek	Antwerp-Brussels	Kersdonk Logistics	50,000	Existing	Letting	Barsan Logistics
Ham	E313	Nike - NLC Wings 2	45,000	Project	Acquisition	Nike Logistics
Tongeren	E313	IZ Tongeren-Oost	36,000	Project	Acquisition	Soprema
Sint-Niklaas	Antwerp-Ghent	Grote Heimelinckstr	22,200	Existing	Letting	Eutraco
Neufchâteau	Other	Ardenne Logistics	20,360	Existing	Acquisition	Jost Logistics

Top 5 occupier market transactions 2018

Offre future

Le développement spéculatif est à peu près inexistant en raison de l'aversion au risque des promoteurs et de la tendance au build-to-suit. Comme les années précédentes, le pipeline se compose surtout de développements non spéculatifs. Plus de 250,000 m² sont en construction avec livraison programmée en 2019 et 2020. Sur les cinq ans de la période 2014-2018, la moyenne annuelle des développements se situe à 444,000 m². Parmi les grands projets réceptionnés en 2018, on trouve le centre de distribution de Van Marcke à Menin (83,000 m²), 50,000 m² aménagés par Montea pour Carglass à Bilzen, ainsi qu'une extension de 40,000 m² sur le Nike Logistics Campus de Ham, où une nouvelle extension est déjà en construction. En Région wallonne, Weerts Supply Chain a construit une extension de 35,000 m² sur le site ex-Colgate de Milmort (Liège) et WDP a réalisé un projet clé sur porte de 16,000 m² pour Trafic à Heppignies.

Prime rents

En Belgique, le prime rent des espaces logistiques est resté stable à €55 par m² par an. Ce niveau concerne Bruxelles et sa grande périphérie, en particulier les environs de Brussels Airport à l'est de la capitale. À Anvers, le prime rent est resté stable en 2018 à €48 par m² p.a. Sur les autres axes logistiques, les prime rents évoluent entre €43 et €46 par m² p.a. En ce qui concerne les loyers des nouveaux complexes de pointe dans les endroits de choix, les perspectives sont stables, avec pression à la baisse sur les propriétés de seconde main.

Investissements

Volume

Près de € 424 millions ont été investis dans des biens industriels et logistiques en Belgique en 2018, un chiffre qui passe à € 444 millions compte tenu des ventes de terrains. Sur ce total pour 2018, la logistique représente un volume de € 339 millions pour 17 transactions, tandis que les biens semi-industriels atteignent € 85 millions pour 13 transactions. Le volume investi dans les complexes logistiques dépasse de 17% la moyenne sur 5 ans. Il est alimenté par les grandes transactions flamandes du deuxième semestre, notamment la vente par Segro de deux biens de Bornem et Rumst à Tritax Eurobox pour € 83 millions et la vente d'une partie du parc logistique MG De Hulst de Willebroek, comprenant deux biens logistiques préloués et une extension de terrain, pour € 70 millions, à CBRE Global Investors, avec un rendement de 5.25%. Blackstone a acquis le portefeuille belge d'Industrial Securities pour la somme de € 25 millions.

Les acheteurs belges représentaient 58% du volume transactionnel, 20% étant le fait d'investisseurs britanniques et 22% d'Américains. Quant aux vendeurs, ils étaient belges (59%) et européens (41%). Du côté acheteur, on trouve surtout des gestionnaires de fonds (53% contre 33% ces cinq dernières années), des REIT et d'autres entreprises, tandis que les acheteurs sont essentiellement des promoteurs (46%) et des entreprises (28%). La demande émanant des acteurs nationaux et internationaux reste forte. Le volume de transactions serait encore plus important si le produit *core* était disponible. En l'absence de développements spéculatifs, la demande va excéder l'offre à terme prévisible.

Rendements

Le rendement prime des biens logistiques belges s'est contracté de 50 pb en 2018, à 5.25%. Dans le déséquilibre actuel entre l'offre et la demande, les biens logistiques prime pourraient s'échanger avec des rendements encore plus serrés si le produit était disponible. L'appétit des investisseurs pour le produit core devrait rester aiguisé, mais cette absence de produit continue de limiter les volumes de transactions. Les rendements logistiques prime ont également baissé en 2018 dans les pays limitrophes, où ils ont perdu 75 à 115 pb, confirmant le potentiel de baisse du rendement prime en Belgique. C'est en Allemagne que le rendement prime est actuellement le plus faible à 4.1%. En France et aux Pays-Bas, il se situe à 4.5%.

City	Address	Price (€ million)	Yield (%)	Seller	Buyer	Type
Various	Bornem & Rumst	83		Segro	Tritax Eurobox	Investment
Willebroek	MG De Hulst (part)	70	5.25	MG Real Estate	CBRE Global Investors	Investment
Various	Industrial Securities portfolio	25	-	Marcol	Blackstone	Investment
Brussels	Bruxelles X	25	-	Bpost	Citydev	Redevelopmen
Ghent	DSV Skaldenpark	23	5.9	DSV Logistics	Intervest O&W	Investment

Top 5 logistics investment transactions 2018

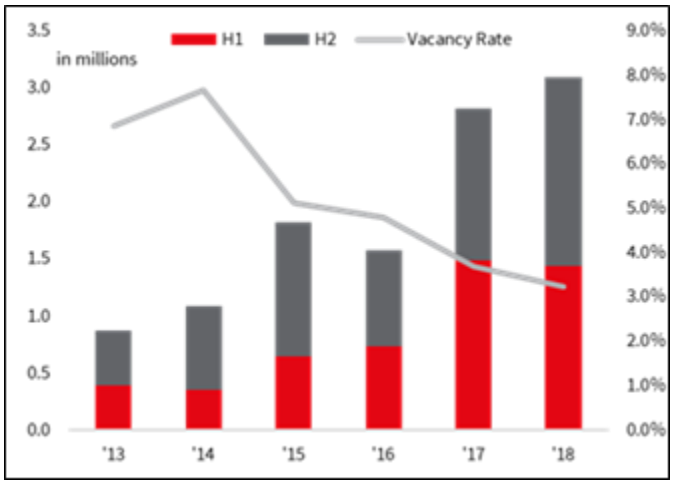
5.2.2 Pays-Bas

Fondamentaux

Fundamentals	Forecast
Take-up '18 Q1-Q4	3.1 million sq m
Vacancy rate 2018 Q4	3.2%
Investment '18	€ 1.9 billion
Prime net initial yield	4.4%

Take-up

La demande de biens logistiques est restée forte dans le chef des investisseurs comme des locataires, surtout en ce qui concerne les nouvelles constructions. En 2018, la majeure partie de la demande était concentrée sur les ensembles logistiques fraîchement construits. Il s'agissait à la fois de développements build-to-suit et de nombreux développements spéculatifs.



Transactions and supply distribution warehouses

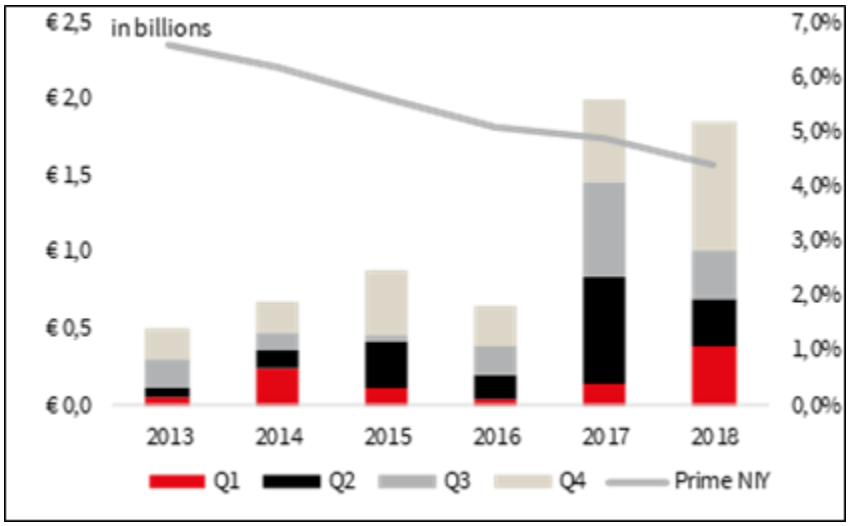
Offre future

Bien que relativement important, le pipeline de développement n'a pas eu d'effet négatif sur les inoccupations. Au contraire, à la fin de 2018, le taux de vacance avait même baissé à 3.2%.

Prime rents

Investissements

Les conditions actuelles du marché de la location continuent d'attirer les investisseurs vers la logistique néerlandaise. En raison de ce vif intérêt, les rendements prime de la logistique se sont encore contractés à 4.4% NIY. Les tarifs actuels de la logistique « core » ont poussé des investisseurs dans le sens d'un potentiel de valeur ajoutée et d'opportunisme, voire vers le créneau des hubs du dernier kilomètre.



Indicateurs du marché de l'investissement

Perspectives

Bien que le marché logistique reste très convoité, on s'attend à voir l'offre augmenter à terme. L'issue du vote sur le BREXIT à la fin du mois de mars pourrait influencer positivement l'immobilier logistique. La demande pourra concerner les douanes et le stockage temporaire dans les principaux hubs, surtout s'il s'agit d'un BREXIT sans accord.

Compte tenu de ces développements, il est vraisemblable que la demande logistique reste vigoureuse en 2019. Dans certains endroits, nous prévoyons un possible risque de développement. Ces endroits sont déjà caractérisés par une offre relativement importante et de nombreux développements spéculatifs.

Au vu de ces fondamentaux solides du côté locataire, nous croyons que l'intérêt des investisseurs restera actif, s'étendra plus largement à travers le pays et débordera au-delà du segment « core ». À cause de la rareté des opportunités actuelles d'investissement, nous assistons à la vente précoce d'entrepôts nouvellement construits, avec un vendeur (souvent un promoteur) qui offre une garantie de location sur une courte période.

La compression des rendements sera limitée en comparaison avec les dernières années. La croissance de la valeur des investissements sera beaucoup plus alimentée par les prévisions de croissance des locations dans les grands hubs logistiques.

5.2.3 France

Fondamentaux

	Région lilloise	Région parisienne	Région lyonnaise	Région marseillaise
Parc	3 171 000 m²	11 981 000 m²	5 511 000 m²	2 835 000 m²
Demande placée	484 627 m²	1 009 014 m²	321 882 m²	268 879 m²
Transaction moyenne	37 279 m²	13 635 m²	16 094 m²	20 683 m²
Offre disponible à 1 an	288 688 m²	1 041 058 m²	298 374 m²	203 025 m²
Loyer prime €/m²/an HT	42 - 43	47 - 53,5	44 - 48	42 - 48
Loyer éco €/m²/an HT	35 - 37	42 - 44	36 - 40	35 - 42

Chiffres clés du marché des entrepôts sur la dorsale

Take-up

Avec 3 081 000 m² commercialisés en 2018, la demande placée sur le marché français des entrepôts de plus de 10 000 m² se positionne au-delà du seuil des 3 millions de m² pour la troisième année consécutive. Ainsi, bien qu'en en retrait de 19 % en comparaison avec l'année 2017, durant laquelle 3,8 millions de m² avaient été placés, le marché demeure extrêmement dynamique.

Le parc des entrepôts français étant de plus en plus vieillissant et de moins en moins adapté face au renouveau des stratégies, le marché de la promotion immobilière logistique s'octroie une place de 1er rang pour répondre aux nouvelles demandes des utilisateurs. Sur les 3 dernières années, 54 % des m² commercialisés sur le marché français des entrepôts de plus de 10 000 m² ont concerné des bâtiments à construire. En 2018, la tendance est à la baisse, les précommercialisations concernant 4 m² sur 10.

La répartition entre le marché de la dorsale et les marchés secondaires est plus équilibrée. Néanmoins, la dorsale capte toujours une plus grande partie des m² commercialisés (58 %). La région parisienne demeure la plus attractive et représente un quart de la demande placée française. La région lilloise, dont le nombre de m² a doublé en un an, se tient en deuxième position avec 16 % des commercialisations. Le marché lyonnais, qui a connu un regain de dynamisme en fin année, représente 9 %. Enfin, porté par la croissance du trafic du port de Marseille Fos, le marché marseillais est lui aussi sur une bonne dynamique. Il capte près de 8 % des m² commercialisés sur le marché français.

Concernant les utilisateurs, les prestataires se sont montrés nettement plus actifs que dans le passé et sont impliqués dans 1 transaction sur 2, signe que les stratégies d'externalisation des activités liées à la logistique sont prisées par les entreprises en France. La distribution représente près d'un tiers des signatures (31 %), les industriels et les acteurs de l'e-commerce pèsent respectivement pour 16 % et 2 %.

Take-up sur La Dorsale

Fort d'une seconde partie d'année particulièrement dynamique (1,3 million de m² placés au S2), la demande placée d'entrepôts de plus de 5 000 m² s'élève à 2 084 000 de m² sur l'axe de la dorsale sur l'ensemble de l'année 2018. Si le niveau est en baisse de 22 % par rapport à l'an dernier, la performance reste supérieure à celles communément observées depuis 2011 (environ 1,7 million commercialisés annuellement).

L'Ile-de-France demeure le marché le plus important de la dorsale avec 1 009 000 m² de demande placée au cours de l'année, soit près de la moitié des volumes commercialisés sur les marché principaux (48 %). Il est tout de même important de noter que l'activité est en fort retrait par rapport à l'année record de 2017, où les 1 836 000 m² commercialisés sur le pôle francilien avaient représenté 69 % de l'activité enregistrée sur la dorsale.

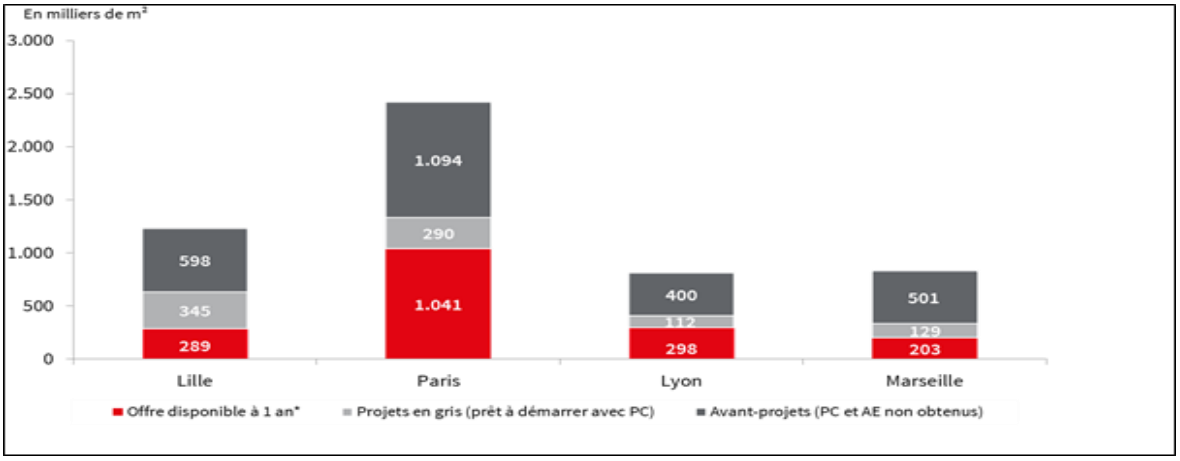
Porté par 4 transactions XXL (supérieures à 40 000 m²), le marché lillois réalise une année record avec 485 000 m² (+ 69 % en un an). La promotion immobilière est au cœur de l'activité 2018, puisque 3 des plus grandes transactions de l'année portent sur des surfaces à construire : 73 000 m² pour le groupe Orchestra à Saint Laurent Blangy, 45 000 m² pour le logisticien HOUTCH à Tilloy Lez Cambrai et 42 000 m² pour l'industriel français ROQUETTE FRERES sur le port fluvial de Santes.

Les marchés marseillais et lyonnais concentrent respectivement 15 % et 13 % de la demande placée sur la dorsale en 2018. Le marché marseillais, notamment porté par la transaction KATOEN NATIE à St Martin de Crau (76 000 m²), totalise 269 000 m² placés en 2018. La région lyonnaise, qui a vu en fin d'année la signature d'une transaction XXL sur la commune de Saint-Quentin-Fallavier, affiche une légère progression par rapport à 2017 avec 322 000 m² commercialisés.

L'offre à un an enregistre une légère baisse de 5 % en un an avec 1,73 million de mètres carrés disponibles sur la dorsale. Même si de nouveaux projets seront prochainement disponibles sur le pôle lyonnais, l'offre future y est toujours aussi problématique pour capter les grands projets de la dorsale.

Offre

De nombreux projets sont disponibles à Lille pour combler le manque de disponibilités immédiates.

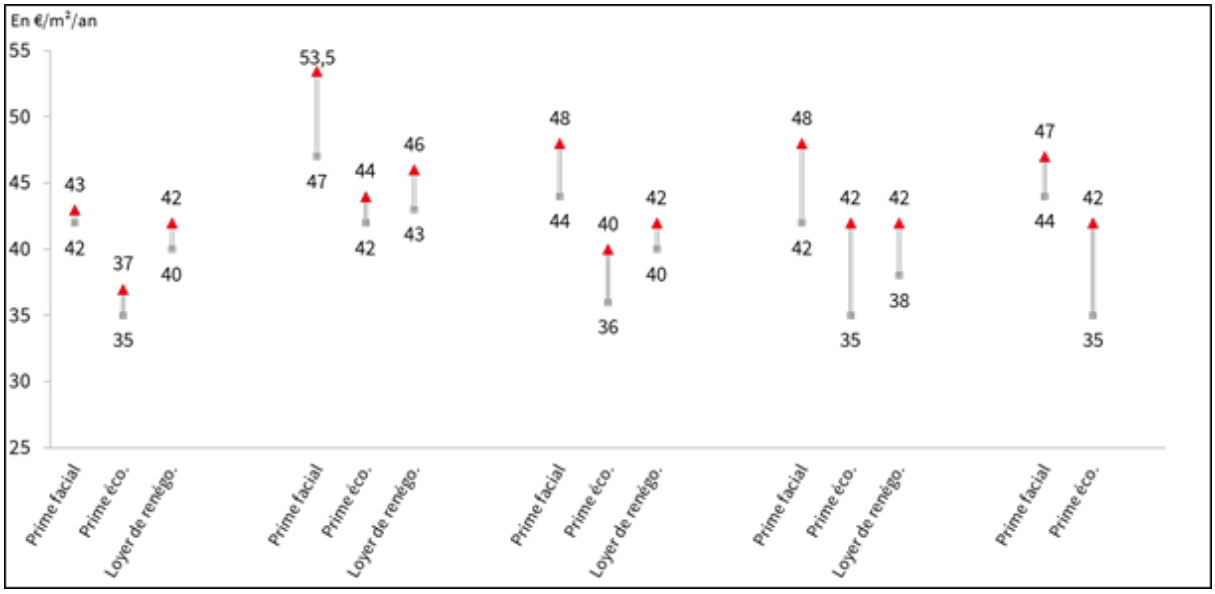


Futurs développements spéculatifs par secteur géographique

Prime Rents

En fin d'année, les marchés principaux présentent des valeurs locatives primes stables. Elles atteignent jusqu'à 53,5 €/m²/an en région parisienne, 48 €/m²/an pour les régions lyonnaise et marseillaise et enfin 43 €/m²/an en région lilloise.

Les valeurs locatives ont enregistré une hausse sur le pôle lyonnais en seconde partie d'année 2018, passant de 47 à 48 €/an/m².



Valeurs locatives par secteur géographique

Marché de l'investissement

Après une année 2017 déjà très dynamique (1,9 milliard d'euros échangés), le marché de l'investissement logistique a surperformé en 2018. Au total, près de 2,7 milliards d'euros ont été investis en France, un record. La part de la logistique dans les volumes engagés en immobilier d'entreprise en France atteint ainsi son plus haut niveau (8,8 %). Ces chiffres démontrent l'intérêt grandissant des investisseurs pour cette classe d'actifs.

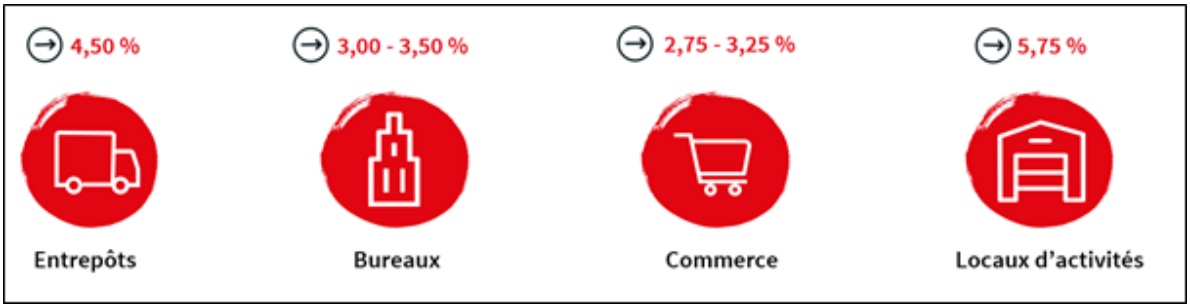
Le marché de 2018 est principalement marqué par le retour des transactions en portefeuilles supérieures à 200 millions d'euros. En effet, en se portant acquéreur du portefeuille « Nautilus » auprès de CBRE GLOBAL INVESTORS, le groupe GREENOAK REAL ESTATE réalise l'une des plus importantes transactions de la décennie. De son côté, le groupe BLACKSTONE a fait l'acquisition du portefeuille « Azurite ». Participant à hauteur de 61 % des volumes investis au cours de l'année, les ventes d'actifs en portefeuille prédominent toujours sur le marché de l'investissement logistique français.

Les opérations de sale & lease back continuent elles aussi de séduire les entreprises, générant des opportunités dans un contexte où l'offre est toujours plus faible que la demande. Au total, 11 utilisateurs ont eu recours à ce mécanisme au cours de l'année 2018. Ce phénomène est en hausse constante depuis plusieurs années, en parallèle de l'augmentation des opérations en propre sur le marché des utilisateurs français.

Preuve du maintien de la confiance que portent les investisseurs vis-à-vis du marché de la logistique, la part des opérations acquises en « blanc » ou partiellement louées représente un quart des investissements.

L'afflux continu de liquidités sur le marché français, couplé à une rareté persistante d'actifs de qualité, maintient toujours sous pression les taux de rendement des actifs logistiques « prime » qui sont passés de 4,75 % à 4,50 % au cours de l'année.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Evol. sur un an
Volumes investis (M€)	1 300	1 056	1 917	1 578	1 910	2 670	↗
Part des portefeuilles	51 %	66 %	73 %	59 %	52 %	61 %	↗
Volume moyen (M€)	27	30	46	43	57	63	↗
Taux de rendement prime	7,10 %	6,75 %	5,90 %	5,50 %	4,75 %	4,50 %	↘



Rendements prime de l'immobilier commercial (évolution trimestrielle)

Perspectives

Après une belle année 2017 durant laquelle le marché de l'investissement s'est montré particulièrement dynamique, aucun essoufflement n'aura été observé en 2018 et le niveau d'activité s'est même accru. Près de 2,7 milliards d'euros ont été échangés au cours de l'année.
Ce chiffre démontre l'intérêt toujours grandissant des investisseurs pour cette classe d'actifs, sur fond d'explosion de l'e-commerce et de réorganisation massive de la logistique des leaders de la grande distribution.
Les portefeuilles dominent encore le marché et représentent près de 61 % des volumes investis, en ligne avec la moyenne long terme. À l'inverse, la pénurie d'actifs unitaires core se fait toujours sentir et a débouché sur une nouvelle baisse du taux prime évalué aujourd'hui à 4,5 % .
Parmi les transactions unitaires significatives, on peut notamment citer l'acquisition par THE REAL ESTATE du bâtiment de 44 000 m² développé par IDEC à Fos-sur-Mer pour le compte de XPO LOGISTICS ou encore le projet de développement de CONCERTO à Mer pour LAPEYRE acquis par DWS (73 000 m²).
Enfin, cet environnement de marché rassurant, couplé à des niveaux de prix élevés sur les opérations pré-louées, va encourager les investisseurs à plébisciter des projets de développement spéculatifs.

5.2.4 Le portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2018

Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 911,8 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille y compris les immeubles détenus pour la vente (€ 870,4 millions), la juste valeur des projets de développement en cours (€ 28,4 millions) et la juste valeur des des panneaux solaires (€ 13 millions).

	Total 31/12/2018	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2017
Portefeuille immobilier - Immeubles (0)					
Nombre de sites	63	32	16	15	54
Surface entrepôts (m²)	1.028.383	616.821	159.084	252.477	886.727
Surface bureaux (m²)	95.548	55.479	14.898	25.171	82.221
Surface totale (m²)	96.168	0	0	96.168	0
Potentiel de développement (m²)	**1.220.099**	**672.300**	**173.982**	**373.816**	**968.948**
Potentiel de développement (m²) - en portefeuille	199.469	169.469	10.000	20.000	168.652
Potentiel de développement (m²) - en recherche	220.000	0	0	220.000	0
Potentiel de développement (m²) - en option	550.419	79.137	116.102	355.180	0
Total surface (m²) - potentiel de développement	**969.888**	**248.606**	**126.102**	**595.180**	**168.652**
Juste valeur (K EUR)	870.423	423.449	139.034	307.940	657.518
Valeur d'investissement (K EUR)	912.499	434.126	148.877	329.496	687.567
Loyers contractuels annuels (K EUR)	61.205	33.267	8.649	19.289	47.315
Rendement brut (%)	7,03%	7,86%	6,22%	6,26%	7,20%
Rendement brut si 100% loué (%)	7,13%	7,90%	6,71%	6,26%	7,43%
Surfaces non louées (m²) (1)	10.516	1.858	8.658	0	35.257
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	876	202	674	0	1.525
Taux d'occupation	99,1%	99,7%	95,0%	100,0%	96,3%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques					
Juste valeur (K EUR)	13.016	12.918	0	98	12.771
Portefeuille immobilier - Développements (4)					
Juste valeur (K EUR)	28.395	9.785	0	18.610	48.439

(0) Y compris les immeubles détenus en vue de la vente.
(1) La surface des terrains loués est prise en compte à 20% de la surface totale. En effet, la valeur locative d'un terrain est voisin de 20% de la valeur locative d'un bien logistique.
(2) Hors valeur locative estimée des projets en construction et/ou rénovation.
(3) La juste valeur de l'investissement dans les panneaux solaires figure à la rubrique « D » du bilan (immobilisations).

5.2.5 Conclusions de l'expert immobilier coordinateur [29]

Au Conseil d'administration de Montea Comm VA openbare GVV
Industrielaan 27 bus 6
9320 Erembodegem

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Évaluation du portefeuille immobilier de Montea au 31 décembre 2018.

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 2018 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.

[29] Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/2018 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 à été établi à la demande de l'organisme émetteur; les experts immobiliers ont accepté que leurs conclusions figurent dans ce rapport annuel.

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.

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 efficience (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 (« f*air 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 à déduire sont définis 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 2018 s'élève à

913.283.100 €
(Neufs cent treize millions deux cent quatre-vingt-trois mille et 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 2018 correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à

871.187.200 €
(Huit cent septante et un millions cents quatre-vingt-sept mille et deux 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 6,70%.

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 2018 s'élève à

28.826.100 €
(Vingt-huit millions huit cent vingt-six mille et cent 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 2018 correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à

28.395.400 €
(Vingt-huit millions trois cents nonante-cinq mille et quatre 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 :

31/12/2018

INVESTMENT PROPERTIES	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium	7,65%	33.266.671 €	33.534.216 €	31.222.870 €	434.909.700 €	424.213.600 €	396.251.300 €
The Netherlands	5,85%	19.288.926 €	19.288.926 €	19.209.957 €	329.495.800 €	307.940.000 €	307.940.000 €
France	5,81%	8.649.349 €	9.588.329 €	9.225.945 €	148.877.600 €	139.033.600 €	139.033.600 €
TOTAL	**6,70%**	**61.204.947 €**	**62.411.472 €**	**59.658.772 €**	**913.283.100 €**	**871.187.200 €**	**843.224.900 €**

UNDER DEVELOPMENT	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium					10.030.000 €	9.785.400 €	9.118.200 €
The Netherlands					18.796.100 €	18.610.000 €	18.610.000 €
France					0 €	0 €	0 €
					28.826.100 €	**28.395.400 €**	**27.728.200 €**

TOTAL PORTFOLIO	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium					444.939.700 €	433.999.000 €	405.369.500 €
The Netherlands					348.291.900 €	326.550.000 €	326.550.000 €
France					148.877.600 €	139.033.600 €	139.033.600 €
					942.109.200 €	**899.582.600 €**	**870.953.100 €**

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

Bruxelles, le 22 janvier 2019.

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

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

5.3.1 Activitié locative pendant l'année 2018

Taux d'occupation de 99,1%

Au 31/12/2018, le taux d'occupation atteint 99,1 % contre 96,3 % fin 2017, principalement grâce à la hausse des occupations en Belgique (100 %) et à la réception de projets de développement intégralement loués. De plus, 95 % des contrats de location qui arrivaient à leur première échéance en 2018 ont été prolongés.

Les vacances actuelles se situent essentiellement en France, sur le site de Bondoufle auparavant loué à Cybergun, et sur le site de Le Mesnil-Amélot auparavant loué à Autoclick et Facilit'Air. Le bien de Bondoufle sera vendu en 2019, conformément à la promesse de vente signée en 2018.

Locations

13/03/2018

Facil Europe BVBA nouveau locataire de qualité sur le site gantois de Hulsdonk (BE)[30]

Montea et Facil Europe BVBA (sous-traitant de Volvo) ont signé un contrat de bail d'une durée de 9 ans. Facil Europe BVBA consacre environ 4.200 m² au stockage de pièces et accessoires pour véhicules à moteur.

12/04/2018

Montea signe 2 nouveaux contrats de bail pour le site Flexport City à Liège Airport (BE)[31]

Comme déjà annoncé dans le communiqué de presse du 8/11/2017, Montea a commencé à Liège Airport le développement d'environ 20.000 m² d'unités de stockage avec bureaux. Les phases 1 et 2 ont vu le développement d'environ 12.200 m² dont 5.200 m² sont déjà loués à Sterima[32] (phase 1). Montea a loué les surfaces restantes (phase 2) à (i) Easylog Solutions BVBA, un bail pour 3.728 m² d'une durée de 9 ans, et à (ii) Liège Cargo Agency BVBA, un bail pour 3.914 m² d'une durée de 9 ans.

30 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2018 ou www.montea.com.
31 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/04/2018 ou www.montea.com.
32 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 08/11/2017 ou www.montea.com.

14/05/2018

Montea signe un nouveau contrat de bail avec XPO Logistics[33] pour Camphin-en-Carembault (FR) - 100% d'occupation

Montea a signé avec XPO Logistics un nouveau bail pour environ 6.170 m², portant sur la dernière unité disponible du site de Camphin-en-Carembault (FR). Le contrat est conclu pour un terme de 9 ans, à compter de septembre 2018.

11/10/2018

11/10/2018 – Montea parvient sur le trimestre écoulé à optimiser son taux d'occupation belge, qui passe de 94,7% à 100%[34]

Nouveau contrat de location avec Décathlon pour 16.700 m² à Willebroek

Fin 2017, Montea a fait l'acquisition d'un centre de distribution de 47.000 m², loué à Décathlon. À présent, Décathlon a signé un bail complémentaire portant sur 16.700 m² sur le même site (mais dans un bâtiment adjacent), pour un terme fixe de 9 ans. C'est au départ de MG Park De Hulst qu'est organisée toute la distribution de Décathlon Benelux.

Nouveau contrat de location avec TG-H Benelux pour 500 m² à Willebroek, MG Park De Hulst

En mars 2017, Montea a acquis environ 14.000 m² d'espace logistique au MG Park De Hulst, un espace loué à Metro. Les derniers 500 m² de bureaux ont été loués à TG-H Benelux. Cette entreprise fait partie du groupe suédois New Wave, acteur mondial dans le domaine des vêtements professionnels, des tenues de travail et des textiles promotionnels de qualité.

Nouveau contrat de location avec EC HUB pour 8.100 m² à Milmort

Montea et EC HUB ont conclu un contrat de bail de plus de 6 ans portant sur une unité d'environ 8.100 m² à Herstal-Milmort (Liège). D'origine chinoise, le nouveau locataire opère dans le secteur de l'e-commerce.

Nouveau contrat de location avec Sinotrans pour 7.300 m² à Liège, Liège Airport

Fin 2017, Montea annonçait le lancement d'un nouveau développement à Flexport City, la zone logistique de Liège Airport. Les 3 dernières unités disponibles, environ 7.300 m² au total, ont été louées à Sinotrans pour un terme de 9 ans (avec possibilité de résiliation après 3 ans). Sinotrans est un des premiers transporteurs chinois.

[33] Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 30/05/2017 ou www.montea.com.
[34] Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 11/10/2018 ou www.montea.com.

Nouveau contrat de location avec WWL pour 8.700 m² à Gand, Hulsdonk

En octobre 2016, on a appris que SAS AUTOMOTIVE BELGIUM SA, ex-équipementier de Volvo, devait fermer ses portes. C'est la raison pour laquelle SAS AUTOMOTIVE BELGIUM SA a résilié le bail en cours prématurément, à savoir le 31 janvier 2017. Le bâtiment a été scindé en 2 unités, dont une a été louée à Facil Europe BVBA. Montea et WWL (WALLENIUS WILHELMSEN Logistics Zeebrugge SA) ont signé pour l'espace en question un contrat de location résiliable annuellement. Le nouveau locataire est spécialisé dans les solutions innovantes et durables pour l'expédition et la logistique à l'échelle mondiale, à destination des constructeurs de voitures, de camions et de matériel lourd ainsi que pour le fret spécialisé.

6/11/2018

Nouveau contrat de location avec LabCorp pour 10.145 m² à Malines (BE)

Montea et LabCorp ont signé un bail d'une durée fixe de 9 ans portant sur une unité de 10.145 m² à Malines. Labcorp est actuellement locataire de l'unité 2 (4.650 m² de magasins et 570 m² de bureaux) et louera aussi à partir du 1/4/2019 l'unité 1 adjacente. Labcorp est une entité de Covance, le leader mondial du développement et des tests de nouveaux médicaments, dont le siège se trouve à Princeton (États-Unis).

Impact positif de ces développements sur les principaux objectifs de Montea.

Ensemble, les nouveaux contrats de location représentent une valeur locative annuelle de € 3,2 millions.

5.3.2 Investissements durant l'année 2018

Un ensemble de bâtiments et terrains ont été acquis en 2018 pour un volume d'investissement total de € 73,3 millions. Toutes ces transactions ont été réalisées à une valeur d'investissement conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier. Le rendement initial net moyen de ces acquisitions s'élève à 6,8% hors constitution de la réserve foncière et à 6,2% avec constitution de la réserve foncière.

13/03/2018

Montea acquiert un centre de distribution crossdock de 4.240 m² à Lesquin (FR)[35]

Montea a fait l'acquisition d'un centre de distribution logistique à Lesquin, à un jet de pierre de l'aéroport de Lille. Le centre de distribution crossdock se compose de 3.764 m² de stockage et 476 m² bureaux. Il est entièrement loué à DHL. DHL a signé un contrat de bail pour un terme de 9 ans, avec une première possibilité de résiliation après 6 ans.

29/03/2018

Montea acquiert un complexe logistique à Hoofddorp (NL)[36]

Via sa filiale néerlandaise, Montea a acheté à Kenick Capital B.V. (Moerdijk) un complexe logistique de 6.290 m² avec 108 places de stationnement dans le parc d'activités « De President » de Hoofddorp, Pays-Bas. Le locataire actuel, Idexx Europe B.V., continuera d'occuper les locaux dans le cadre du bail en cours, avec un terme fixe jusqu'au 30 juin 2029. L'acquisition a été financée par un apport en nature[37].

12/04/2018

Roissy Charles de Gaulle Airport – Achat d'un bâtiment de 1.448 m² à Le Mesnil-Amelot (FR) [38]

Montea a acheté un bâtiment à Le Mesnil-Amelot, non loin de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle. D'une surface de 1.448 m², le centre de distribution est divisé en 2 unités louées à BH Catering (918 m²) et GSF Aéro (530 m²). Avec cette transaction, Montea détient un portefeuille de > 20.000 m² dans le cadre de cet aéroport.

21/09/2018

Sale & rent back d'un terrain de 47,9 ha à Tiel (NL) – Augmentation de € 41.239.983,68 des fonds propres[39]

En novembre 2017, Montea a annoncé la signature d'une convention d'intention avec De Kellen BV, concernant l'acquisition d'un terrain loué de 47,9 ha dans le parc d'activités De Kellen à Tiel. L'acquisition a été réalisée via l'apport en nature (indirect) d'une partie de la créance correspondant au prix d'achat, en contrepartie de l'émission de nouvelles actions Montea[40].

---

35 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2018 ou www.montea.com.
36 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 29/03/2018 ou www.montea.com.
37 Voir le chapitre 1.2.8 ou www.montea.com pour plus d'information.
38 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/04/2018 ou www.montea.com.
39 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/09/2018 ou www.montea.com.
40 Par l'apport en nature à Montea de la demande de paiement du prix d'achat de De Kellen B.V. sur Montea Nederland N.V., qui a pour origine la vente du site aux Pays-Bas à Montea Netherlands N.V.

5.3.3 Désinvestissements durant l'année 2018

26/11/2018

Désinvestissement du bâtiment de Feuquières-en-Vimeu (FR)

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a procédé à la vente d'un bâtiment de 9.000 m² à Feuquières-en-Vimeu. La transaction représente une somme de € 1,0 million. Le prix de vente est conforme à la juste valeur du site au 30/09/2018.

5.3.4 Développements durant l'année 2018

Durant l'année 2018, une superficie d'environ 145.500 m² en projets préloués a été réceptionnée, pour un investissement total de € 99,1 millions, avec un rendement initial net de 6,6%. Par ailleurs, 2 projets build-to-suit ont démarré aux Pays-Bas au quatrième trimestre 2018, sur une superficie totale de plus de 40.000 m², avec un rendement initial net de 6,5%.

Lancement et réception de projets build-to-suit durant l'année 2018

- Réception du développement d'un bâtiment logistique d'environ 12.400 m² pour Edialux (Groupe Pelsis) à Bornem (BE). Voir communiqué de presse du 20 décembre 2018.
- Réception du site complet (bâtiment d'environ 24.400 m² et environ 18.000 m²) à Camphin-en-Carembault (FR), loué à DSM Food Specialties France SAS, Danone, GBS et XPO Logistics. Voir communiqué de presse du 18 juillet 2017.
- Réception d'environ 44.800 m² pour Carglass® (Groupe Belron). Voir communiqués de presse du 10 juin 2016 et du 31 mai 2017.
- Réception d'un développement sur mesure d'environ 10.800 m² pour Bas Logistics à Etten-Leur (NL). Ce projet constitue une extension du bâtiment existant de Bas Logistics acquis par Montea en 2017. Voir communiqué de presse du 24 octobre 2017.
- Réception d'environ 5.400 m² loués à Thomsen Select (environ 2.800 m²) et MileStone (environ 2.600 m²). Voir communiqué de presse du 8 novembre 2017.
- Réception d'un bâtiment logistique d'environ 8.670 m² pour WFS à Brucargo (BE). Voir communiqué de presse du 20 décembre 2018.

- Réception d'un centre de distribution de pointe à Flexport, Liège Airport, pour environ 20.723 m². Voir communiqué de presse du 20 décembre 2018.
- Lancement d'un premier développement d'environ 21.400 m² au LogistiekPark A12 de Waddinxveen (NL) ; Isero Ijzerwaren BV signe un contrat de location triple net de 15 ans pour environ 12.800 m². Voir aussi le communiqué de presse du 20 septembre 2018.
- Lancement du développement pour DocMorris de >20.000 m² à côté du site existant de Heerlen (NL). DocMorris a signé pour cette extension un contrat de location triple net de 15 ans. Voir communiqué de presse du 2 septembre 2014.

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

Renforcement des fonds propres

5/04/2018

Montea finalise l'apport en nature (indirect) du complexe logistique de Hoofddorp (NL) et renforce ses fonds propres de € 8.824.999,15[41]

Montea a réalisé l'apport en nature (indirect) du bien logistique situé dans le parc d'activités De President à Hoofddorp, aux Pays-Bas. Le Gérant statutaire a approuvé l'augmentation de capital de € 8.824.999,15 dans le cadre du capital autorisé ainsi que l'émission de 203.107 nouvelles actions Montea. L'apporteur a été rémunéré par 203.107 nouvelles actions Montea pour un montant total de € 8.824.999,15.

07/06/2018

Constatation de la réalisation du dividende optionnel[42]

Montea a constaté le 7 juin 2018 la réalisation de l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel offert à ses actionnaires. Le capital social de Montea a été augmenté de € 4.154.232,73 (et les primes d'émission de € 4.572.072,05, soit au total un renforcement des fonds propres de € 8.726.304,78) par l'émission de 203.838 nouvelles actions.

41 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 5/04/2018 ou www.montea.com.
42 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 7/06/2018 ou www.montea.com.

21/09/2018

Montea finalise l'apport en nature (indirect) du terrain de Tiel (NL) et renforce ses fonds propres de € 41.239.983,68[43]

Par l'intermédiaire de sa filiale néerlandaise Montea Nederland N.V., Montea a acheté à De Kellen B.V. un terrain de 47,9 ha dans le parc d'activités De Kellen à Tiel, aux Pays-Bas. L'acquisition a été réalisée via l'apport en nature (indirect) d'une partie de la créance correspondant au prix d'achat, en contrepartie de l'émission de nouvelles actions Montea. Les nouvelles actions ont été émises suite à une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé[8], sur décision du Gérant statutaire de Montea. De Kellen B.V. a apporté une partie de sa créance sur Montea Nederland N.V. correspondant au prix d'achat pour l'acquisition du bien. La transaction a eu pour effet de renforcer les fonds propres de € 41.239.983,68. Sur cette somme, € 16.247.262,08 ont été affectés à la rubrique capital et € 24.992.721,60 à la rubrique primes d'émission. L'apporteur a été rémunéré par 797.216 nouvelles actions Montea pour un montant total de € 41.239.983,68.

Poursuite de l'optimisation de la structure de la dette

Montea a conclu en 2018 les nouvelles conventions de crédit suivantes :

- 4 lignes de crédit de long terme pour la somme totale de € 30 millions auprès de Belfius.
- 4 lignes de crédit de court terme pour la somme totale de € 40 millions auprès de ING.

Par ailleurs, un crédit de € 10 millions a été contracté auprès de BNP Paribas étendu d'une durée de 8 ans.

5.3.6 Proposition de distribution d'un dividende brut de € 2,26 par action

Sur la base du résultat EPRA de € 2,95 par action, le Conseil d'administration du gérant statutaire de Montea va proposer un dividende brut de € 2,26 par action (€ 1,58 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution[44] de 81 % par rapport au résultat EPRA. Il s'agit d'une hausse de 4 % du dividende brut par action par rapport à 2017 (€ 2,17 brut par action), malgré l'augmentation de 16 % du nombre moyen pondéré d'actions, suite à l'apport en nature du site loué de Tiel (Pays-Bas) ainsi qu'à l'apport en nature du bien logistique de Hoofddorp (Pays-Bas), loué à Idexx Europe BV. Parallèlement, le 7 juin 2018, Montea a proposé à ses actionnaires existants un dividende optionnel ; 55 % des actionnaires ont choisi de recevoir le dividende en actions plutôt qu'en cash.

[43] Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/09/2018 ou www.montea.com.
[44] Le pourcentage de distribution de 81 % est calculé à partir du résultat EPRA et non à partir du résultat disponible pour distribution.

RATIOS CLES	31/12/2018	31/12/2017
Ratios clés (€)		
Résultat EPRA par action (1)	2,95	2,58
Résultat sur le portefeuille par action (1)	2,64	0,38
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1	-0,26	0,56
Résultat net (IFRS) par action (1)	5,34	3,52
Réultat EPRA par action (2)	2,79	2,31
Distribution proposée		
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)	81%	84%
Dividende brut par action	2,26	2,17
Dividende net par action	1,58	1,52
Nombre d'actions moyen pondéré	12.100.327	10.392.676
Nombre d'action en circulation en fin de période	12.814.692	11.610.531

(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 EPRA consolidé. La distribution effective du dividende se fondera sur le résultat statutaire de Montea SCA disponible pour distribution.

5.3.7 Autres événements de l'année 2018

16/05/2018

La Belgique accueille le premier Airbnb pour magasins - Stockspots répond à une demande croissante d'innovation dans le secteur logistique belge[45]

En première dans notre pays, Montea lance un Airbnb à l'usage du secteur logistique. Les entreprises qui disposent d'un excédent d'espace de stockage peuvent désormais profiter de la plate-forme en ligne Stockspots (une start-up néerlandaise) pour proposer ces surfaces à celles qui ont besoin. À l'inverse, celui qui cherche de l'espace d'entreposage supplémentaire pour une courte période, peut dorénavant le trouver facilement en ligne. Stockspots assure la liaison entre les deux groupes, exactement comme dans le modèle Airbnb. Sauf que la plate-forme fait un pas de plus que l'Airbnb classique en gérant la facturation, les assurances, etc. Montea investit aussi dans Stockspots.

[45] Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 16/05/2018 ou www.montea.com.

15/01/2018

Signature d'un accord de collaboration avec J|MO, représenté par Julien Mongoin – Renforcement de l'impact en France[46]

Depuis l'entrée en bourse, le portefeuille français de Montea a connu une vigoureuse croissance. En signant un accord de partenariat avec J|MO, Montea entend renforcer sa présence en France et augmenter le nombre de projets de développement dans ce pays. J|MO, représenté par Julien Mongoin, possède une longue expérience du marché immobilier logistique. L'entreprise est armée pour lancer de nouveaux développements en France au nom de Montea.

24/09/2018

Montea finalise le rachat de 120.629 actions[47]

Montea annonce avoir procédé le vendredi 21 septembre à 18h30 au rachat de 120.629 actions propres pour le prix de € 51,73 par action.

Plus précisément, Montea a racheté ses actions dans le cadre d'une convention hors bourse (transaction OTC).

Le rachat d'actions propres par Montea s'inscrit dans un plan au bénéfice du management.

17/10/2018

Montea lance une procédure d'adjudication publique pour la nomination d'un commissaire[48]

En application de l'article 132/1, §3 du Code des sociétés, Montea a décidé de lancer un appel d'offres public conformément à l'article 16, §2-§5 et à l'article 17, §4, a) du Règlement (UE) 537/2014 relatif aux exigences spécifiques du contrôle légal des états financiers des organisations d'intérêt public.

5.3.8 Évolutions dans le contexte du statut néerlandais REIT

Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a déposé en septembre 2013 une demande d'application du régime fiscal de la « Fiscale Beleggingsinstelling » (ci-après FBI) suivant l'article 28 de la Loi sur l'impôt des sociétés de 1969. Montea a structuré ses investissements immobiliers néerlandais en NV (sociétés anonymes)[49] de droit néerlandais. Ces entités ont formé avec Montea Nederland NV une unité fiscale jusqu'au 31 décembre 2018 pour le prélèvement de l'impôt des sociétés. Après cette date, Montea Nederland NV et ses filiales FBI seront des contribuables indépendants, chacune optant pour le statut de FBI. Montea Tiel NV (constituée le 31 décembre 2018) n'a jamais fait partie de l'unité fiscale pour l'impôt des sociétés. Cette société est un contribuable indépendant depuis sa constitution et opte aussi pour le statut de FBI.

46 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 15/01/2018 ou www.montea.com.
47 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 24/09/2018 ou www.montea.com.
48 Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 17/10/2018 ou www.montea.com.
49 À l'exception d'Europand Eindhoven B.V.

Aux Pays-Bas, la FBI est redevable de l'impôt des sociétés au 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 Montea, et sa structure de l'actionnariat et des restrictions du financement par la dette.

Le gouvernement néerlandais, dans son accord gouvernemental de début octobre 2017, avait manifesté son intention de supprimer les investissements directs en immobilier néerlandais par la FBI immobilière à partir de 2020, dans le cadre de la suppression générale de l'impôt sur les dividendes. Dans le résultat provisoire des « reconsidérations » publiées en octobre 2018, le gouvernement néerlandais a annoncé le maintien de l'impôt sur les dividendes et confirmé que la FBI immobilière peut continuer à investir directement dans l'immobilier.

Au stade actuel, la filiale néerlandaise de Montea, Montea Nederland NV avec ses filiales, 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, Montea devrait établir qu'elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Dans ce cas seulement, estime le fisc néerlandais, Montea pourrait être considérée comme actionnaire qualifié dans le régime FBI. Dans ce contexte, l'administration fiscale des Pays-Bas et Montea se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions. Les négociations entre le fisc néerlandais et Montea Nederland NV ont été interrompues temporairement suite à l'accord de gouvernement évoqué. Montea espère que les entretiens pourront reprendre à brève échéance.

Montea 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. Montea 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 et à ses filiales. 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.

Bien que Montea n'ait pas encore reçu de l'administration fiscale néerlandaise la confirmation du statut de FBI, elle tient sa comptabilité comme si elle détenait déjà le statut de FBI. Dans sa déclaration à l'impôt des sociétés de 2015 et 2016[50], 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 pour 2015, 2016 et 2017, 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 EUR 0,24 par action[51] pour 2015, 2016 et 2017). Les taxations provisoires sont supérieures de EUR 0,03 par action à l'estimation maximale financière (pro forma) (voir plus bas). 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 Montea.

[50] La déclaration à l'impôt des sociétés pour 2017 n'a pas encore été déposée. Elle doit l'être pour le 1er mai 2019.
[51] Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en 2018.

Montea Nederland NV n'a pas encore déposé la déclaration à l'impôt des sociétés pour l'exercice 2017. Le délai est fixé au 1er mai 2019. Montea a aussi tenu sa comptabilité 2017 et 2018 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.

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 EUR 200.000 de bénéfice fiscal). À partir de 2019, le taux de l'impôt sur les sociétés va graduellement diminuer à 20,5 % en 2021 (15 % sur les premiers EUR 200.000 de bénéfice fiscal). Dans un tel cas, Montea estime l'impact financier (pro forma) à un maximum de EUR 0,13 par action[52] pour l'exercice 2018 (environ 4 % du résultat EPRA prévu pour l'exercice 2018), compte non tenu d'éventuelles autres structurations fiscalement plus favorables des filiales néerlandaises. Si l'administration fiscale néerlandaise devait refuser le statut de FBI, Montea estime l'impact financier (pro forma) à un maximum de EUR 0,21 par action pour les exercices 2015, 2016 et 2017 (cumulé pour toutes les années) ou environ 7 % (impact total sur les trois ans) du résultat EPRA pour l'exercice 2018.[53][54]

5.3.9 Le résultat EPRA par action[55]* s'élève à € 2,95 : une croissance de 14,3 % par rapport à la même période de l'année passée

Le résultat EPRA[56] se monte à € 35,7 millions, une hausse de 33 % sur l'année 2018, par rapport aux € 26,8 millions de la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action[57] 'élève à € 2,95 par action, en hausse sur les € 2,58 par action de l'année précédente. Cela comprend l'évolution du nombre moyen pondéré d'actions (16 % de plus) suite aux augmentations de capital réalisées en avril, juin et septembre 2018.

La hausse du résultat EPRA s'explique principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier en 2017 et en 2018, parallèlement à la surveillance méticuleuse et à la bonne gestion des charges opérationnelles et financières.

52 Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions pour 2018.
53 Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions pour 2018.
54 Pour les années écoulées (2015 à 2018), l'impact cumulé potentiel atteint donc EUR 4,1 millions ou EUR 0,34 par action (environ 11 % du résultat EPRA pour l'exercice 2018).
55 * Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA basé sur le nombre moyen pondéré d'actions. Conformément aux instructions récentes de 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 communiqué de presse, 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. Le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea est expliqué aux chapitres 3 et 8.10 de ce rapport annuel.
56 *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
57 Le résultat EPRA est le résultat EPRA par action basé sur le nombre moyen pondéré d'actions

- Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille atteint € 46,1 millions, soit 19 % de plus qu'en 2017.

  - Le résultat locatif net se monte à € 49,9 millions, soit 22 % de mieux (€ 9,1 millions) que pour la même période de 2017 (€ 40,8 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux récents achats de nouveaux biens et aux projets réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées 2018 et 2017), les revenus locatifs ont augmenté de 4,1 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (1,4 %) et à cause du succès de la location des unités vacantes (2,6 %).
  - Le résultat immobilier se monte à € 52,1 millions, en hausse de € 8,1 millions (ou 18 %) sur la même période l'année dernière, principalement à cause de l'indemnité non récurrente perçue en 2017 pour la réception du bien loué à DHL Aviation NV (€ 0,9 million).
  - Les frais immobiliers et les frais généraux ont augmenté de € 0,9 million sur 2018 par rapport à 2017 en raison de la croissance du portefeuille. Cela se traduit par une augmentation du résultat opérationnel immobilier sur le portefeuille de € 7,2 millions ou 19 % par rapport à la même période de l'an dernier (de € 38,8 millions en 2017 à € 46,1 millions en 2018).
  - La marge opérationnelle (ou marge d'exploitation)[58]* se monte à 92,3 % pour toute l'année 2018, contre 92,0 % en 2017[59].

- Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € 10,2 millions au lieu des € 11,1 millions de l'année dernière.

[58] *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.

[59] Marge d'exploitation hors rémunération unique reçue de SAS Automotive et celle reçue lors de la réception du bâtiment loué à DHL Aviation en 2017.

5.4 Résumé des états finaniers

5.4.1 Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2018 (en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/12/2018 6 mois	31/12/2017 12 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	**49.883**	**40.793**
RESULTAT IMMOBILIER	**52.068**	**43.963**
% par rapport au résultat locatif net	**104,4%**	**107,8%**
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	**-1.730**	**-1.246**
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**50.338**	**42.717**
Frais généraux de la société	-4.224	-3.814
Autres revenus et charges d'exploitation	-61	-72
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	**46.053**	**38.830**
% par rapport au résultat locatif net	**92,3%**	**95,2%**
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	**-10.239**	**-11.107**
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	**35.814**	**27.723**
Impôts	**-89**	-938
RESULTAT EPRA	**35.724**	**26.785**
par action (1)	**2,95**	**2,58**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	3	769
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	31.975	3.204
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	**31.978**	**3.972**
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.127	5.791
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	**-3.127**	**5.791**
RESULTAT NET	**64.575**	**36.548**
par action	**5,34**	**3,52**

✓ **Le réultat locatif net s'élève à € 49,9 millions, en progression de 22% sur l'année dernière – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le patrimoine progresse de 19% à € 46,1 millions par rapport à l'année dernière**

- Le résultat locatif net se monte à € 49,9 millions, soit 22 % de mieux (€ 9,1 millions) que pour la même période de 2017 (€ 40,8 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux récents achats de nouveaux biens et aux projets réceptionnés, qui génèrent des revenus locatifs supplémentaires. Pour un portefeuille inchangé (autrement dit en excluant les nouveaux achats, les ventes et les développements de projets entre les deux périodes comparées 2018 et 2017), les revenus locatifs ont augmenté de 4,1 %, principalement sous l'effet de l'indexation des contrats de bail (1,4 %) et à cause du succès de la location des unités vacantes (2,6 %).

- Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le patrimoine** augmente de € 38,8 millions en 2017 à € 46,1 millions en 2018. Cette croissance de € 7,3 millions est avant tout le résultat de :
  - l'augmentation du résultat locatif net de € 9,1 millions (voir plus haut) ;
  - la hausse du résultat immobilier de € 8,1 millions (ou 18 %) sur la même période de l'année dernière, principalement à cause de l'indemnité non récurrente perçue en 2017 pour la réception du bien loué à DHL Aviation NV (€ 0,9 million) ;
  - l'augmentation des frais immobiliers et des frais généraux de € 0,9 million sur 2018 par rapport à 2017 en raison de la croissance du portefeuille. Cela se traduit par une augmentation du résultat opérationnel avant le résultat sur portefeuille de € 7,2 millions ou 19 % par rapport à la même période de l'an dernier (de € 38,8 millions en 2017 à € 46,1 millions en 2018).

- La **marge opérationnelle (ou marge d'exploitation)**[60]* se monte à 92,3 % pour toute l'année 2018, contre 92,0 % en 2017[61].

✓ **Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € 10,2 millions au lieu des € 11,1 millions de l'année dernière**

Le résultat financier négatif net au 31 décembre 2018 s'établit à € 10,2 millions, une baisse de € 0,9 million par rapport à la même période de l'année dernière, principalement en raison de la liquidation de quatre couvertures de taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) pour la somme totale de € 60 millions fin 2017, une nouvelle couverture étant conclue ensuite pour le même montant nominal, à des conditions conformes au marché. Les dettes financières ouvertes, plus importantes en 2018 qu'en 2017, génèrent des charges financières supplémentaires, dont l'effet est neutralisé par des charges d'intérêts activées plus importantes en 2018 qu'en 2017 en raison d'un nombre accru de projets en développement en 2018.

Le coût financier moyen[62]* calculé suivant la dette financière moyenne hors valeur négative des instruments de couverture se monte à 2,6 % pour l'exercice 2018 contre 3,2 % en 2017.

Au quatrième trimestre 2018, Montea a poursuivi son programme de restructuration des couvertures de taux d'intérêt. La restructuration exercera ses effets sur les résultats de 2019, entraînant une nouvelle baisse à 2,4 % du coût moyen de financement prévu.

Montea compte au 31/12/2018 une dette bancaire totale (lignes de crédit bilatérales) de € 350 millions auprès de 7 institutions financières. Au 31 décembre 2018, les dettes financières (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing) sont couvertes à 90,8 % par des contrats de couverture d'intérêt du type Interest Rate Swap et Interest Caps.

60 *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.

61 Marge d'exploitation hors rémunération unique reçue de SAS Automotive et celle reçue lors de la réception du bâtiment loué à DHL Aviation en 2017.

62 *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.

✓ **Le résultat sur le patrimoine immobilier[63] atteint € 32,0 millions**

Pour l'exercice 2018 le résultat sur le portefeuille immobilier atteint € 32,0 millions ou € 2,64 par action[64]. L'augmentation de valeur (3 % du portefeuille immobilier actuel) résulte d'une baisse de rendement liée à l'évolution du marché, de la plus-value sur les développements de projets et de la signature de nouveaux contrats de bail.

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.

Le résultat sur le portefeuille immobilier est un poste hors trésorerie qui n'influence pas le résultat EPRA.

✓ **La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 3,1 millions.**

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 3,1 millions ou € 0,26 par action pour 2018. L'impact négatif résulte de l'impact négatif de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt existantes en raison des prévisions de baisse des taux d'intérêt de long terme fin 2018.

Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont un poste hors trésorerie qui n'influence pas le résultat EPRA.

✓ **Le résultat net (IFRS) se monte à € 64,6 millions, en progression de € 28,0 millions par rapport à 2017.**

Le résultat net se compose du résultat EPRA, du résultat sur le portefeuille et des variations de la juste valeur des instruments financiers. Le résultat net (€ 64,6 millions) augmente de € 28,0 millions par rapport à l'an dernier, d'une part en raison de la hausse du résultat EPRA, d'autre part suite à la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement.

Le résultat net (IFRS) par action[65] s'élève à € 5,34 (€ 3,52 en 2017).

✓ **Résultat EPRA de € 2,95 par action[66], en progrès de 4 % par rapport à 2017.**

Le résultat EPRA de 2018 atteint € 35,7 millions, soit 33 % de plus que pour la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action augmente de 14 % à € 2,95 pour 2018, compte tenu de l'augmentation de 16 % du nombre moyen pondéré d'actions.

63 * 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.
64 Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.
65 Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions
66 Voir section 8.10

✓ **Proposition de dividende brut de € 2,26 par action, une hausse de 4 % par rapport à 2017.**

Sur la base du résultat distribuable, Montea va proposer à l'assemblée générale un dividende brut de € 2,26 par action. Il s'agit d'une hausse de 4 % du dividende brut par action par rapport à 2017, malgré la dilution due aux augmentations de capital de 2018.

5.4.2 Bilan consolidé abrégé de l'excercice 2018

			31/12/2018 Conso	31/12/2017 Conso
I.		**ACTIFS NON COURANTS**	**910.425.883**	**719.615.007**
II.		**ACTIFS COURANTS**	**39.050.817**	**28.811.399**
		TOTAL DE L'ACTIF	**949.476.700**	**748.426.406**
		TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**433.568.523**	**333.029.072**
I.		**Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère**	433.549.949	332.910.588
II.		**Intérêts minoritaires**	18.574	118.483
		PASSIFS	**515.908.177**	**415.397.334**
I.		**Passifs non courants**	427.154.510	386.250.635
II.		**Passifs courants**	88.753.667	29.146.699
		TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**949.476.700**	**748.426.406**

- Au 31/12/2018, le total de l'actif (€ 949,5 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (92% du total), de panneaux solaires (1% du total) et de développements (3% du total). Le reste de l'actif (4% du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs courants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

- Dans le total du passif, on trouve les fonds propres (€ 433,6 millions) et une dette totale de € 515,9 millions.

  La dette totale (€ 515,9 millions) se compose de :
  - € 350,0 millions en lignes de crédit consommées auprès de 7 institutions financières. Montea dispose de € 355 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 décembre 2018 ainsi que d'une capacité non consommée de € 5,0 millions ;
  - € 109,5 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2013, 2014 et 2015 ;
  - une dette de leasing totale de € 1,1 million pour le financement des panneaux solaires de notre site d'Alost ;
  - la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 10,2 millions ; et
  - les autres dettes et comptes de régularisation[67] pour un montant de € 45,1 millions.

[67] Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 4,4 ans au 31 décembre 2018.

Le coût moyen de financement se situe à 2,6 % pour 2018 (contre 3,2 % en 2017). Le ratio de couverture d'intérêt[68]* est égal à 4,5x (3,5x en 2017).

Le « hedge ratio », qui traduit le pourcentage des dettes financières à taux fixe ou à taux variable faisant l'objet de couvertures de taux d'intérêt, s'élève à 90,8 % au 31 décembre 2018.

La durée moyenne des couvertures de taux d'intérêt atteint 6,8 ans.

- Le taux d'endettement[69] de Montea s'élève à 51,3% fin 2018 (contre 51,9% fin 2017).

L'impact des investissements financés par des fonds externes en 2018 est largement compensé par le résultat réalisé et par le renforcement des fonds propres (voir 1.2.5).

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

- L'endettement au 1er janvier 2019 va augmenter à environ 53,5% suite à l'application de IFRS 16.

IFRS 16 s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1/01/2019. En vertu de la nouvelle norme, les engagements de location (comme les contrats de bail ou les conventions de concession) doivent figurer au bilan du preneur par l'intermédiaire d'un droit d'utilisation en tant que placement immobilier et d'un engagement de location correspondant en tant que dette de long terme.
Pour Montea, en tant que propriétaire immobilier et donc en tant que loueur, il n'y a pas de changement en ce qui concerne la valorisation du parc d'immeubles. Celui-ci restera évalué à sa juste valeur conformément à IAS 40.

Bien que Montea soit principalement loueur, Montea est aussi preneur dans le cadre des conventions de concession pour les terrains dont Montea ne détient pas la nue-propriété. Pour ces conventions de concession, Montea inscrit au bilan, en tant que preneur, un droit d'utilisation en tant que placement immobilier et un engagement correspondant en tant que dette de long terme à partir du 1/01/2019, ce qui explique l'impact d'environ 2,2% sur le taux d'endettement.

Par ailleurs, l'application de IFRS 16 affectera aussi le compte de résultat. À partir de 2019, l'indemnité de concession récurrente sera comptabilisée via le résultat financier plutôt que via le résultat locatif net.

68 *Le ratio de couverture d'intérêt est la somme du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille et des produits financiers, divisée par les revenus nets.
69 Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

- La NAV EPRA[70]* au 31/12/2018 se monte à € 34,63 par action contre € 29,67 par action au 31/12/2017. L'augmentation est la conséquence du résultat EPRA, en partie compensé par la distribution du dividende, l'impact des augmentations de capital et la revalorisation du portefeuille. La NNNAV EPRA au 31 décembre 2018 se monte à € 34,16 par action contre € 29,14 par action au 31/12/2017.

5.4.3 Bilan consolidé abrégé au 31/12/2018

5.4.3.1 Généralités

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

Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire. Celui-ci atteste avoir vérifié le bien-fondé du mode d'établissement du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques. Il confirme que les chiffres du plan correspondent à la comptabilité de la SIR publique. Le plan financier et le rapport spécial du commissaire sont transmis pour information à la FSMA.

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

5.4.3.2 Bilan consolidé abrégé au 31/12/2018

Sur la base des chiffres au 31/12/2018, le taux d'endettement consolidé de la SIR est de 51,3%. Pour plus d'informations sur la forme abrégée du bilan consolidé au 31/12/2018, 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.

[70] *NAV EPRA : La NAV EPRA est la NAV 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. NAV 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.

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 %[71] 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.

[71] L'endettement est calculé suivant L'AR SIR.

Au premier semestre 2018, Montea a acheté via un apport en nature le site néerlandais de Hoofddorp, loué à Idexx Europe. Par ailleurs, Montea a proposé à ses actionnaires un dividende optionnel. 55 % des actionnaires ont choisi de recevoir le dividende en actions. Les deux impacts (apport en nature et dividende optionnel) ont eu pour effet d'abaisser le taux d'endettement.

Montea a également procédé à l'achat des sites de Mesnil-Amelot (loué à GSF Aéro et BH Catering - France) et Lesquin (loué à DHL), des opérations financées par la dette. C'est aussi la dette qui a permis de financer les projets en cours:

- Bilzen (loué à Carglass)
- Liège (loué à Malysse-Sterima, Sinotrans et Easylog)
- Brucargo (loué à Worldwide Flight Services (WFS)
- Bornem (loué à Edialux – Pelsis)
- Etten-Leur (loué à BAS Logistics)
- Schiphol (loué à Thomsen Select et Milestone)
- projet de rénovation de Milmort (loué à EC Hub et Sinotrans).

Ces achats et projets ont eu pour effet d'augmenter le taux d'endettement.

Au deuxième semestre 2018, Montea a acheté des terrains loués à Tiel (Pays-Bas), via un apport en nature. En contrepartie, le vendeur (De Kellen B.V.) a reçu de nouvelles actions Montea. Les fonds propres de la société s'en sont trouvés renforcés de € 41,2 millions. Le solde de € 4,4 millions a été réglé en cash.

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

5.4.3.4 L'avenir du potentiel d'investissement de Montea

Sur la base du taux d'endettement actuel (51,3 % au 31/12/2018), le potentiel d'investissement atteint environ € 373 millions[72] sans dépassement du plafond autorisé de 65 % (voir tableau ci-dessous).

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

En euro	31/12/2018	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	911.833.835	373.000.000	1.284.833.835
Autres actifs	37.642.865	-	37.642.865
TOTAL DE L'ACTIF	**949.476.700**	**373.000.000**	**1.322.476.700**
	-	-	-
CAPITAUX PROPRES	**433.568.523**	**-**	**433.568.523**
	-	-	-
Provisions	**515.908.177**	**373.000.000**	**888.908.177**
Passifs non courants	**427.154.510**	**373.000.000**	**800.154.510**
Provisions	-	-	-
Autres provisions non courants	10.186.196	-	10.186.196
Impôts différés - passifs	-	-	-
Autres passifs non courants	416.968.314	373.000.000	789.968.314
Passifs courants	**88.753.667**	**-**	**88.753.667**
Provisions	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-
Comptes de régularisation	18.819.488	-	18.819.488
Autres passifs courants	69.934.179	-	69.934.179
TOTAL PASSIFS	**949.476.700**	**373.000.000**	**1.322.476.700**
Taux d'endettement	**51,3%**	**-**	**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 € 206 millions (voir le tableau ci-dessous).

En euro	31/12/2018	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	911.833.835	206.000.000	1.117.833.835
Autres actifs	37.642.865	-	37.642.865
TOTAL DE L'ACTIF	**949.476.700**	**206.000.000**	**1.155.476.700**
	-	-	-
CAPITAUX PROPRES	**433.568.523**	**-**	**433.568.523**
	-	-	-
Provisions	**515.908.177**	**206.000.000**	**721.908.177**
Passifs non courants	**427.154.510**	**206.000.000**	**633.154.510**
Provisions	-	-	-
Autres provisions non courants	10.186.196	-	10.186.196
Impôts différés - passifs	-	-	-
Autres passifs non courants	416.968.314	206.000.000	622.968.314
Passifs courants	**88.753.667**	**-**	**88.753.667**
Provisions	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-
Comptes de régularisation	18.819.488	-	18.819.488
Autres passifs courants	69.934.179	-	69.934.179
TOTAL dU PASSIF	**949.476.700**	**206.000.000**	**1.155.476.700**
Taux d'endettement	**51,3%**	**-**	**60,0%**

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 € 200 millions dans la juste valeur des immeubles de placement pour que l'on dépasse l'endettement maximum autorisé de 65%. Cela représente un recul de près de 22% de la valeur du portefeuille existant.

En euro	31/12/2018	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	911.833.835	- 200.000.000	711.833.835
Autres actifs	37.642.865	-	37.642.865
TOTAL DE L'ACTIF	**949.476.700**	**- 200.000.000**	**749.476.700**
	-	-	-
CAPITAUX PROPRES	**433.568.523**	**- 200.000.000**	**233.568.523**
	-	-	-
Provisions	**515.908.177**	**-**	**515.908.177**
Passifs non courants	**427.154.510**	**-**	**427.154.510**
Provisions	-	-	-
Autres provisions non courants	10.186.196	-	10.186.196
Impôts différés - passifs	-	-	-
Autres passifs non courants	416.968.314	-	416.968.314
Passifs courants	**88.753.667**	**-**	**88.753.667**
Provisions	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-
Comptes de régularisation	18.819.488	-	18.819.488
Autres passifs courants	69.934.179	-	69.934.179
TOTAL PASSIFS	**949.476.700**	**- 200.000.000**	**749.476.700**
Taux d'endettement	**51,3%**	**-**	**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 51,3% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du patrimoine existant.

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.

Le but reste d'assurer le financement avec un endettement d'environ 55 %. Montea veillera à ne jamais dépasser 60 % de dette, comme prévu dans les conventions avec les banques.

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

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

5.4.3.5 Evolution prévue de l'endettement en 2019

Le tableau ci-dessous récapitule l'évolution de l'endettement jusqu'au 31/12/2019.

In euro	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019
Investment properties + Assets	911.833.835	1.012.241.178	1.035.870.278	1.063.672.755	1.088.853.007
Other assets	37.642.865	37.642.865	37.642.865	37.642.865	37.642.865
TOTAL ASSETS	**949.476.700**	**1.049.884.043**	**1.073.513.143**	**11.041.315.620**	**1.126.495.872**
Equity	**433.568.523**	**600.656.450**	**593.717.274**	**602.422.274**	**611.127.274**
Liabilities	**515.908.177**	**449.227.593**	**479.795.869**	**498.893.346**	**515.368.598**
Non-current liabilities	**427.154.210**	**369.178.926**	**392.808.026**	**420.610.503**	**445.790.755**
Provisions		-	-	-	-
Other non-current financial liabilities	10.186.196	10.186.196	10.186.196	10.186.196	10.186.196
Deferred taxes - Liabilities		-	-	-	-
Other non-current financial liabilities	416.968.314	358.992.730	382.621.830	410.424.307	435.604.559
Current liabilities	**88.753.667**	**80.048.667**	**86.987.843**	**78.282.843**	**69.577.843**
Provisions		-	-	-	-
Other current financial liabilities		-	-	-	-
Accruals	18.819.488	18.819.488	18.819.488	18.819.488	18.819.488
Other current financial liabilities	69.934.179	61.229.179	68.168.355	59.463.355	50.758.355
TOTAL LIABILITIES	**949.476.700**	**1.049.884.043**	**1.073.513.143**	**1.101.315.620**	**1.126.495.872**
	486.902.493	420.221.909	450.790.185	469.887.662	486.362.914
Debt ratio	**51,3%**	**40,0%**	**42,0%**	**42,7%**	**43,2%**

Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un endettement de 51,3% au 31/12/2018
- un endettement de 43,2 % au 31/12/2019 compte tenu des éléments suivants :
  - € 158,4 millions de renforcement des fonds propres (augmentation de capital)
  - une proposition de dividende (65 % des actionnaires choisiront le dividende optionnel) qui fera baisser les fonds propres,
  - compensée par le résultat EPRA budgété pour 2019, qui va augmenter les fonds propres
  - € 9,9 millions concernant principalement les projets déjà réceptionnés à Bornem (loué à Edialux), Bilzen (loué à Carglass), Liège (loué à Malysse, Easylog, Sinotrans), Brucargo (loué à WFS), Oss (loué à Vos) et financés par la dette
  - € 27,2 pour la poursuite du développement du projet de Waddinxveen (loué à Isero) et pour le projet d'extension de Heerlen (loué à Doc Morris), financés par la dette.
  - € 8,0 millions pour l'installation de panneaux photovoltaïques dans le portefeuille belge existant, financée par la dette
  - € 4,5 millions pour l'installation de panneaux photovoltaïques dans le portefeuille néerlandais existant, financée par la dette
  - € 1,6 million pour des travaux d'entretien dans le portefeuille existant (France), financés par la dette
  - € 11,8 millions pour le projet de Saint-Laurent de Blangy (France), financé par la dette
  - € 3 millions liés à la vente du projet de Bondoufle (France)
  - € 30,0 millions en projets de développement (ambition) (€ 15 millions/trimestre en Q3 et Q4 2019), financés par la dette
  - € 37,0 millions pour l'achat du terrain loué de Born (Pays-Bas), financé par un crédit pont
  - € 3,5 millions pour l'achat du terrain de Meyzieu (France), financé par la dette
  - € 46,8 millions d'impact IFRS 16 comptabilisés dans les dettes de long terme.

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 Conclusion pour l'excercice 2018

Sur le plan financier, l'exercice 2018 de Montea se caractérise surtout par des résultats d'exploitation généralement bons :

- Le résultat EPRA augmente de 33% par rapport à la même période de l'année dernière ;
- Le résultat EPRA par action s'élève à € 2,95 par action, contre € 2,58 par action pour la même période de l'année dernière ;
- La marge d'exploitation[73] est 92,3%, à comparer aux 92,0% de 2017[74].

5.6 Affectation du résultat

Sur la base des résultats au 31 décembre 2018, le conseil d'administration de Montea Management SA propose à l'assemblée générale du 21 mai 2019 de distribuer un dividende brut de € 2,26 par action. Cela correspond à un dividende net de € 1,58 par action.

73 Voir la section 8.11.
74 Marge d'exploitation hors rémunération unique reçue de SAS Automotive et celle reçue lors de la réception du bâtiment loué à DHL Aviation en 2017.

5.7 Evénements importants survenus après la date du bilan

21/02/2019

Montea annonce les nouveaux investissements ci-dessous pour un montant total de € 83,0 millions.

Acquisition d'un terrain loué à Born (NL). Investissement d'environ € 37,0 millions.

D'une superficie de 220.000m², le terrain est loué à Koopman Logistics Group pour une durée de 12,5 ans. Il jouit d'une excellente situation sur l'autoroute A2 et le canal Juliana. Le terrain offre également un accès direct au terminal Barge & Rail de Born pour la distribution des conteneurs destinés aux ports d'Anvers et Rotterdam. La transaction représente une valeur d'investissement totale d'environ € 37,0 millions (conforme à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier), génère dès à présent un rendement initial net voisin de 5,4% et présente un futur potentiel de développement de 120.000 m² d'espace logistique de qualité très bien situé.

Projet build-to-suit pour Unéal à St Laurent de Blangy (FR). Investissement d'environ € 18,7 millions.

À l'issue d'un appel d'offres en 2018, Unéal a confié à Montea la tâche de développer un centre de distribution de pointe avec environ 33.000 m² d'espace de stockage et environ 1.900 m² de bureaux. Les travaux du projet vont commencer au premier trimestre 2019 (sous conditions suspensives habituelles) pour une réception prévue du projet fin 2019. L'opération représente une valeur d'investissement totale de € 18,7 millions (conforme à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier) et va générer à partir de la réception un rendement initial net d'environ 6,4%.

Acquisition d'un terrain à Meyzieu (FR). Investissement de € 3,5 millions.

Le terrain d'environ 28.200 m² est très bien situé à l'est de Lyon, sur l'autoroute A42. Le terrain pourra recevoir un bâtiment logistique d'environ 10.000 m². La transaction représente une valeur d'investissement voisine de € 3,5 millions. Les contacts avec les candidats locataires vont bon train. Montea prévoit de développer le terrain dans un délai de 2 ans.

Quadruple de la surface totale de panneaux photovoltaïques : 225 000 m² de nouveaux panneaux solaires en Belgique et 110 000 m² de nouveaux panneaux solaires aux Pays-Bas. Investissement d'environ € 23,8 millions.

Montea poursuit en 2019 ses ambitieux projets de durabilisation du portefeuille. La Belgique va investir environ € 14,2 millions dans des nouveaux projets photovoltaïques (aux conditions suspensives habituelles). Aux Pays-Bas, des projets photovoltaïques vont voir le jour pour la première fois, représentant une valeur d'investissement de € 9,6 millions. Avec ce nouvel investissement, la surface totale des panneaux solaires dans le portefeuille fait plus que quadrupler, et produira assez d'énergie pour alimenter plus de 10.000 *ménages.* Les recettes annuelles de l'investissement avoisineront *€ 3,2 millions.*

21/02/2019

Montea lance une augmentation de capital de € 160,0 millions maxi.[75]

Montea annonce une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé, avec droit d'attribution irréductible, pour la somme de € 160.041.189,60.

01/03/2019

Résultats définitifs de l'offre publique de souscription à l'augmentation de capital[76]

Suite à l'offre publique de souscription de 2.847.708 nouvelles actions dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire avec droit d'attribution irréductible pour la somme maximale de € 160.041.189,60, le capital total de Montea au 5 mars 2019 atteint € 319.200.554,51. Le capital est désormais représenté par 15.662.400 actions, cotées à la fois sur Euronext Brussels et Euronext Paris.

5.8 Perspectives pour l'exercice 2019

5.8.1 Généralités

Montea est consciente que ses activités sont partiellement tributaires de la conjoncture économique générale. Une croissance économique en recul peut en effet affecter le taux d'occupation et les revenus locatifs. Montea anticipe en réévaluant constamment son parc immobilier et en revendant régulièrement des biens non stratégiques. Parallèlement, Montea investit en ciblant les meilleures implantations multimodales, avec une préférence pour les sites portuaires et aéroportuaires de Belgique, de France et des Pays-Bas. En ce qui concerne les nouveaux développements, Montea s'efforce de conclure des contrats de bail de longue durée avec des entreprises des secteurs à haute valeur ajoutée. Enfin, Montea privilégie toujours le développement durable dans son parc, par exemple en installant des panneaux photovoltaïques sur ses toits. Cette priorité à la qualité crée un portefeuille appuyé sur des fondamentaux solides, notamment un taux d'occupation élevé (99 %) et la longue durée des contrats jusqu'à leur première échéance (8 ans).

75 Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 21/02/2019.
76 Pour plus de détails à ce sujet, voir les communiqués de presse du 01/03/2019 et 05/03/2019.

En raison de son double rôle actuel (promoteur et investisseur final), Montea est en mesure de répondre à l'appétit croissant que suscite l'immobilier logistique sur ses trois marchés domestiques. À la tête d'un vaste réseau, Montea est idéalement placée pour tirer parti des tendances économiques comme l'e-commerce et la volonté de développement durable.

En 2019, Montea va se concentrer sur la croissance de son portefeuille (croissance externe), l'amélioration de la qualité des bâtiments (croissance interne) et la diversification de ses revenus.

- Croissance externe

En 2019, 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), Noukies à Saintes (2017) et De Kellen B.V. à Tiel (2018).
- 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 de portefeuilles ou de 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 199.469 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

- Pipeline d'investissement

  Après avoir renforcé ses équipes dans les trois pays en 2018 et conclu divers partenariats, Montea va poursuivre en 2019 sa croissance des dernières années.
  Sur les marchés géographiques actuels, cette croissance se concrétisera par :
  - l'acquisition de terrains en vue du développement de projets build-to-suit préloués ;
  - les transactions de sale-and-lease back ;
  - les investissements dans le cadre de la législation SIR étendue ;
  - les investissements dans les énergies renouvelables.

  En 2019, Montea prévoit d'accroître son portefeuille de € 177,5 millions (dont 83 % ou € 147,5 millions déjà identifiés) pour arriver à € 1,09 milliard.

- Taux d'occupation et durée des contrats de location

  La croissance du portefeuille va de pair avec un arbitrage permanent. Cela donne des indicateurs de performance exceptionnels en termes immobiliers comme le taux d'occupation (99,1 % fin 2018), la durée moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (8,5 ans fin 2018) et l'âge moyen des bâtiments (<7 ans fin 2018). En se concentrant sur le type de client et sa branche d'activité (notamment soins de santé, recyclage…) ainsi que sur des sites stratégiques à haute valeur ajoutée (aéroports, proximité des voies fluviales…), Montea parvient à optimiser la composition et le développement de son parc.

  Montea espère garder en 2019 un taux d'occupation supérieur à 97,5 %.
  Montea compte également conserver en 2019 une durée moyenne des contrats jusqu'à leur première échéance de plus de 7,5 ans.

- Stratégie de financement

  Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements sur celle des contrats de location. Les investissements sont toujours réalisés compte tenu d'un objectif d'endettement d'environ 55 %.

  Montea souhaite réduire encore en 2019 le coût moyen du financement à 2,4 %.

- Résultat EPRA par action/dividende par action

  Montea prévoit de réaliser en 2019 une croissance de 5 % du résultat EPRA par action.

  Montea prévoit pour 2019 une croissance du dividende par action alignée sur la croissance du résultat EPRA par action, soit 5 %, sur la base d'un taux de distribution de 80 %. Cela représentera pour 2019 un dividende brut de € 2,37 par action.

- Marge d'exploitation[77]

  Au 31/12/2018, la marge d'exploitation se monte à 92,3 %. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea espère pouvoir maintenir la marge d'exploitation au-dessus de 92 %.

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 2019 sur la base des chiffres publiés dans le rapport financier annuel au 31/12/2018, 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 2018, conformément à l'IFRS selon l'usage dans l'Union européenne et telles que consignées dans l'AR-SIR. Depuis le 1er janvier 2019, IFRS16 s'applique à Montea.

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

Les perspectives pour 2019 prennent déjà en compte la réalisation de l'augmentation de capital pour une somme nette de € 157 millions, ce qui exerce un impact sur le nombre moyen pondéré d'actions et par là sur le résultat par action. Les perspectives pour 2019 tiennent compte des éléments suivants pour déterminer les immeubles de placement :

1. Projets d'investissement pour un total de € 49,2 millions ;
2. Investissements réalisés dans la période (2 mois) précédant l'établissement des perspectives, soit € 51,5 millions ;
3. Une ambition supplémentaire totale de € 30,0 millions ;
4. L'impact de IFRS 16, soit € 46,8 millions.

Le tableau ci-dessous récapitule les investissements et le timing prévu dans les perspectives pour 2019.

77 Voir la section 8.10.

	Aperçu des investissements inclus dans les perspectives pour 2019	01/01/2019 -> 21/02/2019 Point 2.	22/02/2019 -> 31/12/2019 Point 1.	Ambition Point 3.	IFRS 16 impact Point 4.	Total 2019
BE+NL	Projets achevés en 2018 (1)	6,9	3,0	-	-	9,9
NL	Projets de développements en cours	7,6	19,6	-	-	27,2
NL	Acquisition terrain à Born	37,0	-	-	-	37,0
BE	Panneaux solaires en Belgique	-	8,0	-	-	8,0
FR	Développement à Saint Laurent de Blangy	-	11,8	-	-	11,8
FR	Travaux de maintenance portefeuille existant	-	1,6	-	-	1,6
FR	Acquisition terrain à Meyzieu	-	3,5	-	-	3,5
FR	Vente à Bondoufle	-	-3,0	-	-	-3,0
NL	Panneaux solaires aux Pays-Bas	-	4,7	--	-	4,7
NL	Payement arrièrés prix d'achat Tiel (2)	-	-	-	-	0,0
	Ambition supplémentaire (3)	-	-	30,0	-	30,0
	Impact IFRS 16 (4)	-	-	-	46,8	46,8
	Total investissements identifiés	**51,5**	**49,2**	**30,0**	**46,8**	**177,5**

1) Bornem (loué par Edialux), Bilzen (loué à Carglass) , Liège (loué à Malysse, Easylog et Sinotrans, Brucarge (loué à WFS), Oss (loué à Vos)
2) Projets inclus dans la répartition des revenus, mais déjà inclus dans le bilan au 31 décembre 2018
3) Ambition supplémentaire : projets non-identifés
4) Pas de cash out pour l'impact IFRS 16

Le point 1. Projets d'investissement comprend pour 2019 les investissements suivants ;

- € 3,0 millions de factures à recevoir concernant le projet déjà réceptionné à Liège (Belgique), avec impact sur les résultats opérationnels à partir de janvier 2019 (le projet a été réceptionné fin 2018) ;
- € 19,6 millions pour les projets de développement de Waddinxveen et Heerlen (Pays-Bas), avec impact positif sur les résultats opérationnels à partir de la date de réception prévue, à savoir respectivement octobre 2019 et juin 2019 ;
- € 8,0 millions pour l'installation de panneaux photovoltaïques dans le portefeuille belge existant, avec impact sur les résultats opérationnels à partir de la date de réception prévue ;
- € 11,8 millions pour le projet de développement de Saint-Laurent de Blangy (France), sans impact sur les résultats opérationnels, la réception étant prévue en 2020 ;
- € 1,6 million pour des travaux d'entretien dans le portefeuille existant (France), sans impact sur les résultats opérationnels ;
- € 3,5 millions pour l'achat du terrain de Meyzieu (France)
- - € 3 millions liés à la vente du projet de Bondoufle (France), avec un impact négatif sur les résultats opérationnels à partir de la date prévue pour la signature de l'acte de vente ;
- € 4,7 millions pour l'installation de panneaux solaires dans le portefeuille néerlandais existant, sans impact sur les résultats opérationnels, la réception étant prévue en 2020.

Le point 2. Investissements réalisés en 2019 avant l'établissement de ces perspectives comprend les investissements ci-dessous :

- € 6,9 millions dépensés en janvier et février 2019 principalement dans le cadre des projets déjà réceptionnés à Bornem (loué à Edialux), Bilzen (loué à Carglass), Liège (loué à Malysse, Easylog, Sinotrans), Brucargo (loué à WFS), Oss (loué à Vos) ;
- € 7,6 millions dépensés en janvier et février 2019 pour poursuivre le développement des projets de Waddinxveen et Heerlen (Pays-Bas) ;
- € 37,0 millions pour l'achat du terrain loué de Born, aux Pays-Bas.

Le point 3. Ambition supplémentaire totale comprend les éléments suivants (en plus des projets sous 1. & 2.) :

- € 15,0 millions en projets de développement (ambition) au 3e trimestre 2019 avec un impact limité sur les résultats opérationnels de 2019
- € 15,0 millions en projets de développement (ambition) au 4e trimestre 2019 avec un impact limité sur les résultats opérationnels de 2019

  Pour financer cette ambition supplémentaire totale, les lignes de crédit revolving (qui seront réalimentées après la réalisation de l'augmentation de capital) seront à nouveau augmentées.

Le point 4. Impact de IFRS 16 comprend l'impact (pro forma) de l'application de IFRS 16 sur les immeubles de placement, soit environ EUR 46,8 millions.

IFRS 16 remplace IAS 17 Contrats de location, IFRIC 4 Déterminer si un accord contient un contrat de location, SIC-15 Leasings opérationnels - Incitants et SIC- 27 Évaluation de la substance économique des transactions prenant la forme juridique d'un contrat de location. D'après IFRS 16, une entreprise doit faire figurer ses dettes de location au bilan en comptabilisant d'une part un droit d'utilisation, d'autre part l'obligation de location correspondante. IFRS 16 expose les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'explication des contrats de location. 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 (càd 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 location 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 classifier 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. Montea ne fait pas le choix d'une application anticipée.

Montea agit presque exclusivement comme loueur. Néanmoins, Montea est aussi preneur dans le cadre des conventions de concession sur les terrains. Ces conventions de concession sont considérées comme des locations opérationnelles sous IAS 17, mais sous IFRS 16, elles doivent être inscrites au bilan de Montea sous la forme d'un droit d'utilisation et de la dette de location correspondante. Cela explique dans une large mesure l'impact de IFRS 16 sur le bilan de Montea.

Par ailleurs, Montea assume aussi des dettes de location opérationnelle sous la forme de locations de voitures. Ces obligations seront comptabilisées via un droit d'utilisation et une dette correspondante dans les comptes annuels consolidés. L'impact de cette dernière rubrique est cependant minime.

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 2019 (4,4% du portefeuille total), des évaluations conservatrices de prorogation (prolongation ou renouvellement) sont établies au cas par cas.

Ce résultat tient compte des investissements annoncés :

(i) Tous les investissements comptabilisés en 2019 qui rapportent des loyers sont des investissements « committed ». Ils contribuent au résultat locatif net total à hauteur de € 3,1 millions.

(ii) On ne prévoit pas de loyers pour les investissements en phase de « due diligence ». En effet, ces investissements ne figurent pas dans les perspectives.

(iii) On ne prévoit pas davantage de loyers pour les investissements de l'ambition supplémentaire (€ 15 millions par trimestre à partir de Q3 2019) (voir 5.8.3.1 Hypothèses).

Les investissements réalisés en 2018 n'exercent qu'un impact limité sur le résultat locatif net de 2018, mais contribuent au résultat locatif net de toute l'année 2019. Il faut ajouter que la plupart des investissements de Montea sont des projets build-to-suit qui ne contribuent au résultat locatif net qu'après la période de développement. Pour cette raison, les investissements comptabilisés en 2019 (voir (i) et (iii) ci-dessus) n'apportent qu'une contribution limitée au résultat locatif net de 2019. Cela explique l'augmentation de 28 % du résultat locatif net entre 2018 et 2019.

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. Comme aucun revenu locatif n'est prévu au titre des investissements de l'ambition supplémentaire, aucun autre coût d'exploitation ni aucun autre produit ne sont inclus pour ces investissements.

Cette section comprend par ailleurs les revenus des panneaux solaires du portefeuille existant, estimés avec prudence, compte tenu de la perte de production due à la vétusté ainsi que des travaux de réparation sur le toit du site de Tragel à Alost. Les investissements en panneaux solaires comptabilisés en 2019 (voir point 1, section 7.2) génèrent :

(i) en Belgique, des recettes à partir de la date de réception prévue ;
(ii) aux Pays-Bas, pas de recettes, la date de réception prévue ne se situant pas en 2019.

L'indemnité de gestion d'immeubles que Montea met à la charge de ses clients relève aussi de cette section. Il est tenu compte des nouveaux contrats signés en 2019 pour les investissements identifiés.

Frais immobiliers

Ces frais couvrent principalement les commissions des agents, les indemnités de gestion interne ainsi que les frais et taxes liés aux bâtiments non loués. Pour 2019, ce poste est estimé sur la base du portefeuille existant (en fonction d'une prolongation prudente ou des hypothèses de relocation, voir Résultat locatif net). Vraisemblablement, les investissements identifiés ne vont pas générer de frais immobiliers supplémentaires, les locaux en question étant entièrement occupés.

Frais généraux de la société

Ce poste couvre principalement les éléments suivants :

- Location de bureaux en France et aux Pays-Bas ;
- Marketing, communication financière et commerciale ;
- Estimation des honoraires dus aux conseillers tels que les experts immobiliers, avocats et experts fiscaux, coûts informatiques, et rémunération du commissaire ;
- La taxe d'abonnement annuelle sur les sociétés immobilières réglementées ;
- Redevance de cotation sur Euronext Brussels et Euronext Paris, redevance à la FSMA et frais du contrat de liquidité ;
- Les frais de fonctionnement interne de Montea, à savoir la rémunération du Gérant statutaire et les frais de personnel hors indemnités de gestion interne ; et
- La charge annuelle d'amortissement sur les investissements, hors placements immobiliers (mobilier, matériel roulant et immobilisations incorporelles).

Les frais généraux récurrents sont inclus dans les perspectives sur la base d'estimations effectives par catégorie de coûts. En ce qui concerne les frais généraux non récurrents, nous nous basons sur les frais effectifs de 2018 indexés de 2 %. Les frais de marketing et de personnel sont appuyés sur la meilleure approximation possible.

Charges d'intérêts

L'estimation des charges d'intérêts repose sur l'évolution de la dette financière moyenne

- la dette financière réelle ouverte de € 472,2 millions au 31 décembre 2018, à savoir € 350,0 millions de lignes de crédit en cours, € 109,5 millions d'Obligations en cours, € 1,1 million de dettes de leasing, € 1,4 de cautions reçues en liquide et € 10,2 millions d'autres dettes financières.
- les changements prévus dans l'année concernant la dette financière ; le remboursement de lignes de crédit revolving déjà consommées suite à la réalisation de l'augmentation de capital du 5 mars

2019 pour la somme nette de € 157 millions d'une part, d'autre part la réutilisation de lignes de crédit revolving remboursées en fonction du pipeline d'investissement.

Au 31 décembre 2018, la Société est couverte à 90,8 % par des instruments de couverture financière (contrats IRS et Caps). Dans les perspectives pour 2019, on ne relève pas de nouveaux contrats de couverture en 2019.

Le coût moyen global du financement pour 2019 se calcule à 2,4 % (contre 2,6 % pour toute l'année 2018) compte tenu des aspects suivants :

- la charge moyenne de la dette financière (voir plus haut)
- le coût financier des lignes de crédit utilisées à la date du rapport annuel, compte tenu du remboursement de quelques lignes de crédit revolving
- le coût financier des emprunts obligataires consommés
- le coût financier des couvertures existantes (IRS et caps) compte non tenu d'une couverture supplémentaire vu que le degré de couverture atteint 90,8 % au 31 décembre 2018.

Le coût financier total est ensuite minoré d'une estimation des intérêts capitalisés sur les projets de développement en cours et l'ambition pour 2019 (vraisemblablement des projets build-to-suit). Cela permet de neutraliser les intérêts intercalaires calculés dans le compte de charges financières et de les faire figurer dans les coûts d'investissement du projet, à l'actif du bilan, jusqu'à la réception et aux premières perceptions de loyers.

Impôts

Ce poste couvre l'impôt des sociétés dû annuellement. La base imposable de Montea est quasi nulle en raison de la transparence fiscale dont la société jouit. La base imposable de Montea est en effet limitée aux « dépenses non admises » autres que les réductions de valeur et les moins-values sur les actions, et aux « avantages anormaux ou bénévoles » perçus (SIR en Belgique, SIIC en France, FBI aux Pays-Bas). La base imposable de l'unité fiscale Montea SCA (succursale française) et de l'unité fiscale Montea Nederland fait l'objet du calcul de l'impôt sur les dividendes estimé dans cette section.

Pour les autres sociétés, les filiales directes de Montea qui ne remplissent pas les critères de la SIIC (France) ou de la FBI (Pays-Bas), l'estimation se base sur les résultats locaux estimés.

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 2019 basé sur les projections économiques consensuelles.
Le calcul du taux d'intérêt se base sur un taux Euribor à 3 mois de 0,0%.

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 réglementaires tels que décrits au chapitre 1 (Facteurs de risques).

5.8.3.4 Prévision du résultat EPRA

A partir des hypothèses précitées et des prévisions actuelles pour 2019, Montea anticipe une augmentation du résultat EPRA par action de 5% par an, soit une progression de € 2,95 à € 3,11 par action.

(EUR x 1.000) POST-MONEY	31/12/2019 12 months	31/12/2018 12 months
Net Rental Result	63.944	49.883
Real Estate Result	65.850	52.068
Total Real Estate Costs	-1.876	-1.730
OPERATIONAL REAL ESTATE RESULT	**63.974**	**50.338**
General expenses of the company	-4.288	-4.224
Other operational revenues and expenses	-56	-61
OPERATIONAL RESULT BEFORE THE PORTFOLIO RESULT	**59.630**	**46.053**
Result sale other non-financial assets	0	0
Variations in the fair value of the real estate investments	0	31.975
OPERATIONAL RESULT	**59.630**	**78.031**
Financial result	-11.498	-13.366
RESULT BEFORE TAXES	**48.132**	**64.665**
Taxes	-470	-89
NET RESULT	**47.662**	**64.575**
EPRA RESULT (1)	**47.662**	**35.724**
Number of shares in circulation which participate in the results of the period	15.934.318	12.814.692
Weighted average number of shares of the period	15.306.154	12.100.327
NET RESULT PER SHARE (2)	**2,99**	**5,04**
EPRA RESULT PER SHARE (2)	**2,99**	**2,79**
EPRA RESULT PER SHARE (3)	**3,11**	**2,95**

(1) The EPRA Result is equal to the Net Result excluding the impact of the result of the portfolio (code XVI, code XVII and code XVIII of the profit and loss account) and the impact of the variation of the interest hedging instruments

(2) EPRA result and net result per share calculated on the basis of the number of shares in circulation which participate in the result of the period

(3) EPRA result per share calculated on the basis of the weighted avergae number of shares of the period

5.8.3.5 Prévision du bilan consolidé

Le bilan consolidé prévisionnel repose sur les hypothèses suivantes :

Montea anticipe une croissance d'environ € 177,5 millions 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.

L'évolution des fonds propres tient compte d'un endettement stable entre 50 et 55 %. Pour maintenir le niveau de l'endettement, la prévision de résultat EPRA pour l'exercice 2019 a été prise en compte avec le résultat de l'offre publique et l'application de IFRS 16, ce qui donne une projection d'endettement d'environ 43,2 % fin 2019.

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).

(EUR x 1.000) POST-MONEY	31/12/2019	31/12/2018
Fixed assets	1.087.445	910.426
Current assets	39.051	39.051
TOTAL ASSETS	**1.126.496**	**949.477**
TOTAL EQUITY	**611.127**	**433.569**
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**611.109**	**433.550**
Minderheidsbelangen	19	19
COMMITMENTS	**515.369**	**515.908**
Long term commitmens	445.791	427.155
Short term commitments	69.578	88.754
TOTAL LIABILITIES	**1.126.496**	**949.477**
DEBT RATIO	**43,2%**	**51,3%**

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 2019, Montea anticipe une nouvelle hausse de 5% du dividende par action, ce qui donnera un dividende brut par action de € 2,37 et un taux de distribution d'environ 80%.

5.8.4 Rapport du commissaire concernant les perspectives 2019

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

Building a better working world

Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées de Montea SCA

En notre qualité de commissaire de la société et en application du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions du résultat EPRA consolidé de Montea SCA (« les prévisions financières consolidées ») de l'exercice comptable 2018, contenues dans le chapitre 5.8 du rapport annuel consolidé de 2017 approuvée le 20 février 2018 par le Conseil d'Administration de la société.

Les hypothèses reprises dans le paragraphe 5.8 amènent aux prévisions de résultat EPRA consolidé suivant pour l'exercice 2018:

Date : exercice 2018, clôturé le 31 décembre 2018

EPRA résultat consolidé: croissance de 5%

Responsabilité du conseil d'administration

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration de la société, en application des dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004.

Responsabilité du commissaire

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions une conclusion dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2., du Règlement (CE) n° 809/2004. Nous ne sommes pas requis, ni ne donnons une opinion sur le caractère réalisable du résultat ou sur les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, en ce compris les conseils y relatifs de son institut de recherche et la norme internationale ISAE 3400 portant sur l'examen d'informations financières prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le conseil d'administration pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Montea SCA. Nous avons planifié et exécuté nos travaux de manière à rassembler toutes les informations et explications que nous avons estimées nécessaires afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont établies sur la base des hypothèses énoncées.

Etant donné que les prévisions financières et les hypothèses qui les sous-tendent ont trait au futur et peuvent par conséquent être influencées par des circonstances imprévues, nous ne pouvons pas nous exprimer sur la mesure dans laquelle les résultats réels correspondront aux résultats figurant dans les prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Building a better working world

Rapport du commissaire du 29 mars 2018 sur les prévisions financières consolidées de Montea SCA

Opinion

A notre avis :

(i) les prévisions financières ont été adéquatement établies sur la base indiquée et

(ii) la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par Montea SCA dans le rapport annuel consolidé de l'exercice clôturé le 31 décembre 2017.

Bruxelles, le 29 mars 2018

Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises sccrl
Commissaire
Représentée par

Joeri Klaykens*
Associé
* Agissant au nom d'une SPRL

18JK0128

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 2018.

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 Statutaire). En tant qu'associé commandité, elle est responsable solidairement et de façon illimitée pour tous les engagements de Montea.

La Société et son Gérant Statutaire respectent les recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 et les dispositions légales en matière de gouvernance d'entreprise en les appliquant *mutatis mutandis* sur l'organisation de la gouvernance au sein du Gérant Statutaire. En tant qu'organe de gestion du Gérant Statutaire 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/fr/investor-relations/corporate-information) et dans cette déclaration de gouvernance d'entreprise, le terme « Conseil d'administration » désigne le Conseil d'administration du Gérant Statutaire de Montea – Montea Management SA.

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

- 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 5.9.4.2.A (iii) (Conseil d'administration – Composition).
- vu l'envergure limitée de la Société, le conseil d'administration du Gérant Statutaire 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 Statutaire 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:

- Sur les cinq dernières années :
  (i) aucun administrateur n'a été condamné pour fraude ;
  (ii) (aucun administrateur, en qualité de membre d'un organe de gestion, de direction ou de surveillance, n'a été impliqué dans une faillite, un sursis ou une dissolution, à l'exception de la SA Insumat qui est un des administrateurs de la SA Gindac et dont le représentant permanent est Madame Sophie Maes. La SA Gindac a été à partir du 26 juin 2013 un des administrateurs de la SA Afinco, dans laquelle elle détenait une participation et auprès de laquelle Madame Sophie Maes était son représentant permanent. Après une procédure de réorganisation par transfert sous autorité judiciaire, la SA Afinco a été déclarée en faillite le 29 janvier 2015 ;
  (iii) aucun administrateur n'a été inculpé 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 par un tribunal incapable d'agir en tant que membre de l'organe de gestion, de direction ou de surveillance d'un émetteur d'instruments financiers ou d'intervenir dans la gestion ou l'administration des affaires 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 rémunération[78].

[78] Voir chapitre « Management exécutif et gestion journalière du gérant statutaire ».

- Qu'il n'est pas au courant du fait que les administrateurs ou les membres du management exécutif possèdent ou non des actions Montea, à l'execption de Dirk De Pauw, Jo De Wolf[79], PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck, Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke et GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle.
- Qu'aucune autre option sur les actions Montea n'a été attribuée jusqu'à présent, que celles attribuées aux administrateurs[80] 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 Statutaire 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 risques[81] auxquels la Société est exposée ;
- l'analyse de la mesure dans laquelle la Société gère ces risques.

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

5.9.3.2 L'environnement de contrôle

Les principales caractéristiques de l'environnement de contrôle sont les suivantes:
- 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

[79] Pour plus informations voir section 5.9.6.4D.
[80] Pour plus informations voir section 5.9.6.4D.
[81] Pour la description de ces risques, nous renvoyons au chapitre I : Facteurs de risques.

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 Statutaire et au moins un administrateur du Gérant Statutaire ;
  - 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 durant l'exercice par :

- le comité d'audit ;
- le commissaire dans le cadre de sa mission de contrôle semestriel et annuel des chiffres financiers ;
- la personne chargée de l'audit interne : le comité d'audit a approuvé un programme d'audit interne. Chez Montea, la fonction d'audit interne est confiée pour une durée de trois ans (à compter du 23 septembre 2017) au prestataire de services externe BDO Bedrijfsrevisoren CVBA, représentée par Koen Claessens. La responsabilité finale du contrôle interne incombe au dirigeant effectif Dirk De Pauw.

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 sicaf immobilière publique de droit belge. La reconnaissance est entrée en vigueur le 1er octobre 2006. Le 22 septembre 2014, la FSMA a agréé Montea comme société immobilière réglementée publique de droit belge. La reconnaissance est entrée en vigueur le 30 septembre 2014, date à laquelle l'assemblée générale extraordinaire de Montea a approuvé le nouveau statut.

Conformément au Code des Sociétés et ses statuts, Montea est gérée par un associé Gérant statutaire, Montea Management SA (« Montea Management » ou le « Gérant Statutaire »), 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 Statutaire et aux administrateurs du Gérant Statutaire.

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

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

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

- 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 Statutaire 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 Statutaire 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[82];
- Sophie Maes[83];
- Philippe Mathieu[84].

(iii) Composition

Le Conseil d'administration compte huit membres. La composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2018 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 non-exécutif[85]	01/10/2006	18/05/2021
Phlippe Mathieu	Administrateur indépendant et non-exécutif	15/05/2018	18/05/2021
Jean-Marc Mayeur	Administrateur non-exécutif	15/05/2018	18/05/2021
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
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.

L'assemblée générale de Montea Management SA du 21 mai 2019 sera invitée à proroger le mandat de Ciska Servais de 2 ans, jusqu'à l'assemblée annuelle de 2021, et de proroger le mandat de Sophie Maes de 1 an jusqu'à l'assemblée annuelle de 2020.

[82] Le mandat d'administrateur de Ciska Servais expire le 21 mai 2019. Elle peut être rénommé en tant qu'administrateur indépendant.
[83] Le mandat d'administrateur de Sophie Maes expire le 21 mai 2019. Elle peut être rénommé en tant qu'administrateur indépendant.
[84] Le mandat d'administrateur de Philippe Mathieu expire le 18 mai 2021.
[85] Jusqu'au 30/06/2018 Peter Snoeck était administrateur exécutif.

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).

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 depuis le 22 février 2018 administrateur chez Project Planning Degroote CVBA. Le dernier mandat est exécuté par DDP Management SPRL avec Dirk De Pauw en tant que représenatant permanent.
   Depuis le 22/02/2018, administrateur au nom de DDP Management, représentée par Dirk De Pauw, auprès de Project Planning Degroote SCRL.
   Dirk De Pauw est Président du conseil d'administration du Gérant Statutaire de Montea et Président des Comités d'investissement de la société et a été désigné comme dirigeant effectif de Montea SCA, conformément à l'article 14 de la Loi SIR.

Jo De Wolf
Administrateur délégué et CEO
Début de mandat: 30/09/2010 - Renommé jusqu'au 17/05/2022[86]

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 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.

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

Peter Snoeck
Administrateur non-exécutif
Début de mandat : 1/10/2006 - Renommé jusqu'au 18/05/2021

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 :
De 2006 à 2018, Peter Snoeck a été administrateur exécutif du Gérant Statutaire de Montea. En 2018, il a été nommé administrateur non-exécutif.

Philippe Mathieu
Administrateur indépendant, non-exécutif
Début du mandat : 15/05/2018 - nommé jusqu'au 18/05/2021

Né en 1967, Philippe Mathieu, est diplômé en économie appliquée (KU Leuven). En 1989, il a aussi obtenu un diplôme de Master in Business Administration (MBA).

a) Voici les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années :
Econopolis Strategy SA, Epi SPRL, Kyra I SCA, ECS Corporate SA, Arkafund NV ICPG BV, Sapim SA, Arco Information SA et Papillon d'Or SA.
b) Les mandats en cours :
Président du Conseil d'administration de ECS Corporate SA (via Sobelder SA), administrateur de De Warande ASBL, administrateur délégué de Sobelder SA, et depuis 2018, administrateur de Montea

Jean-Marc Mayeur
Administrateur non-excécutif
Début du mandat : 15/05/2012 – Renommé jusqu'au 18/05/2021

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 depuis 2017 : une joint-venture entre Federale et Willemen.
Depuis 2018 : The Artist (coentreprise avec Eaglestone Group), Senior Island SA (filiale immobilière de Fédérale en Belgique), Rosenstein SA (filiale immobilière de Fédérale Luxembourg).
Depuis mai 2012 il représente Federale Verzekering comme administrateur de Montea en tant que Chief Investment Officer.

Ciska Servais
Administrateur indépendant/non-excécutif
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 cotée en bourse), Astrea BV CVBA (cabinet d'avocats non coté en bourse) et Symbiosis (fondation d'utilité publique, non cotée en bourse).

Sophie Maes
Administrateur indépendant/non-excécutif
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 : Administratrice de Insumat SA, Promotion Leopold SA, Profin SPRL, Algemene Bouw Maes SA, P+eState SCRL, ACS Technics SA, Stocznia Cesarska Development SpZoo, Argolla Stocznia Cesarska Management SpZoo, Voka – Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen, VOKA Vlaams Economisch Verbond ASBL, BVS-UPSI, BNP Paribas Fortis Bank (Advisory Board).
- Au nom de la société Insumat : Administratrice de Alides REIM SA, Building Hotel Maes SA, Investera SA, Investpool SA, ACS Technics SA, Alides Properties SA, Espace Belliard SA, Fonsny SA, Gindac SA, Immo Spa SA, Krekelendries SA, R. Maes SA, Ghent Industrial Investment SA, VIA SA, VINEA SA, Rinkkaai SA, Gdansk Development Holding SA, Parkrand, Edegem SA, Prins Boudewijn SA, Piper SA, Spitfire SA, Alides Lux SPRL.

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 Statutaire (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 2018, le Conseil d'administration s'est réuni à 5 reprises et a délibéré 3 fois par téléphone[87]. 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 :

[87] Les réunions téléphoniques n'ont pas été rétribuées en 2018.

Nom	Fonction	Administrateur, représentant de	Début 1er mandat	Fin mandat	Liste de présence 2018
Dirk De Pauw	Président et administrateur exécutif	Famille De Pauw	Octobre 2006	Mai 2021	8/8
Jo De Wolf	Administrateur délégué	Administrateur délégué	Septembre 2010	Mai 2022	8/8
Philippe Mathieu	Administrateur indépendant, non-exécutif	Administrateur indépendant, non-exécutif	Mai 2018	Mai 2021	4/4
Peter Snoeck	Administrateur non-exécutif[88]	Famille De Pauw	Octobre 2006	Mai 2021	7/8
Jean-Marc Mayeur	Administrateur non-exécutif	Federale Verzekering	Mai 2012	Mai 2021	7/8
Ciska Servais	Administrateur indépendant, non-exécutif	Administrateur indépendant, non-exécutif	Mai 2013	Mai 2019	7/8
Sophie Maes	Administrateur indépendant, non-exécutif	Administrateur indépendant, non-exécutif	Octobre 2013	Mai 2019	8/8
Greta Afslag	Administrateur non-exécutif	Belfius Insurance Belgium	Mai 2017	Mai 2020	8/8
André Bosmans	Administrateur indépendant, non-exécutif	Administrateur indépendant, non-exécutif	Octobre 2006	Mai 2018	4/4

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 ;

[88] Jusqu'au 30/06/2018 Peter Snoeck était administrateur exécutif.

- 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 dans le cadre du dividende optionnel le 14 mai ;
- délibération et décisions concernant l'augmentation de capital par apport en nature le 5 avril et le 21 septembre 2018.

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 juge de l'efficacité de ses comités.

Après chaque réunion, le Conseil d'administration reçoit de chaque comité un rapport avec ses observations et ses recommandations. Dans l'intervalle, des administrateurs sont informés selon les besoins. Chaque administrateur peut à tout moment obtenir toutes les informations sur simple demande au 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

- Constitution

Le comité d'audit a été constitué conformément à l'article 526*bis* du Code des Sociétés, à compter du 1er 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.

- Composition

Les personnes suivantes siègent au comité d'audit :

- Sophie Maes, président du comité d'audit et administrateur non-excécutif, indépendant;
- Ciska Servais, administrateur non-excécutif, indépendant ;
- Jean-Marc Mayeur, administrateur non-exécutif .

Depuis sa nomination comme administrateur, Philippe Mathieu a été invité à toutes les réunions du comité d'audit et a reçu une rémunération pour ces participations. À compter du 21 mai 2019, le Conseil d'administration a décidé de remplacer Madame Ciska Servais par Monsieur Philippe Mathieu, et de confier à ce dernier la présidence du comité d'audit à la place de Sophie Maes.

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 ;
- 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.

Les membres du comité d'audit possèdent une expertise collective dans le domaine des activités de Montea.

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 2018, 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 2018
Sophie Maes	Administrateur indépendant, non-executif et Président	5/5
Ciska Servais	Administrateur indépendant, non-executif	5/5
Jean-Marc Mayeur	Administrateur non-executif	5/5
Philippe Mathieu•	Administrateur indépendant, non-executif	2/2

• nommé depuis mai 2018 – première participation au comité d'audit en août 2018

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 ;
- préparation de l'appel d'offres public pour le mandat du commissaire;
- 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 déignation

A. Composition du comité de remuneration 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 rémunératon et de désignation est composé des membres suivants:

- Ciska Servais, Président du comité et 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.

B. Tâches du comité de rémunération et de désignation

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

- faire des propositions au Conseil d'administration sur la politique de rémunération des administrateurs et des membres du management exécutif, ainsi, si applicable, sur les propositions en résultant qui doivent être soumises par le Conseil d'administration aux actionnaires ;

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

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

Le comité de rémunération et de désignation s'est réuni deux fois en 2018. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Liste de présence 2018
Ciska Servais	Administrateur indépendant, non-executif et Président	2/2
Sophie Maes	Administrateur indépendant, non-executif	2/2
André Bosmans	Administrateur indépendant, non-executif[89]	1/1

Les thèmes suivants ont été discutés :
- évaluation du management pour 2018 et discussion des objectifs pour 2019 ;
- discussion et évaluation de la politique globale du personnel ;
- discussion et état du plan d'achat d'actions ;
- discussion et préparation du rapport de rémunération 2018.

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.

[89] Plus administrateur depuis mai 2018.

5.9.4.5 Comités d'investissement

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 établis 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;
- Elijarah 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, Chief Executive Officer (CEO);
- Elijarah 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, Chief Executive Officer (CEO) ;
- Elijarah 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) ;
- HOAM BV, représentée par Hylke Okkinga, directeur Pays-Bas ;
- Ard De Keijzer;
- Rien van den Heuvel.

B. Taches des comités d'investissement

Les comités d'investissement sont chargés de la préparation des dossiers d'investissement et de désinvestissement pour le Conseil d'administration. En outre, les comités d'investissement suivent 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'acitivité des comités d'investissements

En 2018, le comité d'investissement Belgique s'est réuni quatre fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

Nom	Fonction	Liste de présence 2018
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	4/4
Jo De Wolf	Membre	4/4
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Membre	4/4
Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	4/4
PDM cv, représentée par Peter Demuynck	Membre	4/4
GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle	Membre	4/4
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Membre	4/4
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	4/4
Brix & Co, représentée par Patricia Laureys	Membre	4/4

En 2018, le comité d'investissement France s'est réuni six fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

Nom	Fonction	Liste de présence 2018
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	6/6
Jo De Wolf	Membre	6/6
Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	6/6
Jean de Beaufort	Membre	6/6
SAS Casamagna, représentée par Laurent Horbette	Membre	6/6

En 2018, le comité d'investissement Pays-Bas s'est réuni cinq fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

Nom	Fonction	Liste de présence 2018
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	5/5
Jo De Wolf	Membre	5/5
Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	5/5
PDM cv, représentée par Peter Demuynck	Membre	5/5
GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle	Membre	5/5
HOAM BV, représentée par Hylcke Okkinga	Membre	5/5
Ard de keijzer	Membre	4/5
Rien van den Heuvel	Membre	5/5

5.9.4.6 Management exécutif et gestion journalière

A. Composition management exécutif et gestion journalière

Le Conseil d'administration a confié l'exercice des tâches et la gestion journalière de Montea au management exécutif, qui se compose à la date du présent rapport annuel de[90]:

Nom	Fonction
Jo De Wolf	Chief Executive Officer (CEO)
Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke	Chief Financial Officer (CFO)
PDM cv, représentée par Peter Demuynck	Chief Commercial Officer (CCO)
GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle	Chief Operating Officer (COO)
Jean de Beaufort	Directeur France
HOAM BV, représentée par Hylcke Okkinga	Directeur Pays-Bas

Monsieur Jo De Wolf et Monsieur Dirk De Pauw remplissent également les critères pour être considérés comme dirigeants effectifs au sens de l'article 14 de la loi SIR. [91]

[90] PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck ne fait plus partie du management exécutif depuis le 1er juillet 2018.
[91] Le conseil d'administration du 26 mars 2018 a décidé de nommer M. Dirk De Pauw au poste de dirigeant effectif à la place de PSN Management SPRL, représenté par Peter Snoeck, à compter du 1er juillet 2018.

B. Constitution

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.

C. 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.

D. 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.

E. Évaluation du management exécutif et de la gestion journalière du Gérant Statutaire

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

5.9.5 La politique de diversivité

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, plus d'1/3 des administrateurs (trois sur huit) 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.

De même, dans la composition du management exécutif, le Conseil d'administration attache une importance particulière aux principes de diversité.

5.9.6 Rapport de rémunération

5.9.6.1 Le Gérant Statutaire

A. Politique de remuneration

Les statuts du Gérant Statutaire 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 Statutaire 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 corrigé[92] 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, 2ème alinéa de la loi SIR. Le Gérant Statutaire 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 2018

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2018, la rémunération du Gérant Statutaire se montait à € 667.000 hors TVA. Cette somme couvre pour la plus grande partie la rémunération totale du Gérant Statutaire 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 Statutaire sera soumise à l'accord de l'assemblée générale du 21 mai 2019.

5.9.6.2 Le Conseil d'administration et ses comités

A. Politique de rémunération

Pour les administrateurs non exécutifs, le principe de continuité est appliqué. Ils ne sont rémunérés que sous la forme de jetons de présence, payés par assemblée du Conseil d'administration et des comités au sein du Conseil d'administration[93] à laquelle ils ont effectivement assisté. Outre les jetons de présence, le président du Conseil d'administration perçoit une rémunération fixe.

---

92 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.

93 Une rémunération fixe annuelle supplémentaire de € 4.000 (à partir de 2019) pour les administrateurs indépendants pour leur participation aux conseils d'administration téléphoniques ou autres obligations, sera présentée pour approbation à l'assemblée annuelle de Montea Management SA du 21 mai 2019.

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[94]. 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 2018

Après une analyse comparative le jeton de présence a été fixé pour l'exercice 2018 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.

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 2018, le jeton de présence se montait à € 2.000 par séance pour le président et pour les membres de tout les comités.

[94] Une rémunération fixe annuelle supplémentaire de € 4.000 (à partir de 2019) pour les administrateurs indépendants pour leur participation aux conseils d'administration téléphoniques ou autres obligations, sera présentée pour approbation à l'assemblée annuelle de Montea Management SA du 21 mai 2019.

Pour les administrateurs, cela signifie donc qu'ils ont reçu l'indemnisation suivante pour l'exercice 2018 :

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					
André Bosmans		Administrateur non-excécutif et non-indépendant	Administrateur non-excécutif et non-indépendant		€ 6.000		€ 2.000	**€ 8.000**
Peter Snoeck	Membre	Administrateur exécutif	Famille De Pauw					
Jean-Marc Mayeur		Administrateur	Federale Assurance					
Greta Afslag		Administrateur	Belfius Insurance Belgium					
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais		Vice-président	Administrateur indépendant					
Ciska Servais								
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant		€ 10.000	€ 10.000	€ 4.000	**€ 24.000**
Sophie Maes		Administrateur indépendant	Administrateur indépendant					
Philippe Mathieu		Administrateur indépendant	Administrateur indépendant		€ 10.000	€ 10.000	€ 4.000	**€ 24.000**
				€ 60.000	**€ 30.000**	**€ 24.000**	**€ 10.000**	**€ 124.000**

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 2019 et 2020, 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.
- lle 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.
- mais une indemnité complémentaire fixe de € 4.000 par an est prévue pour les administrateurs indépendants pour la participation aux réunions téléphoniques du Conseil d'Administration ou pour les autres obligations[95].

[95] Cette rémunération supplémentaire est soumise à l'approbation de l'assemblée annuelle de Montea Management NV du 21 mai 2019.

5.9.6.3 Les comités d'investissement

A. Politique de rémunération

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 2018

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2018, 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, CEO	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	0
EMOR SPRL, représentée par Franci Rome	Membre	BE	€ 7.000 (*)
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	BE	€ 7.000 (*)
Brix & Co, représentée par Patricia Laureys	Membre	BE	€ 7.000 (*)
SAS Casamagna, représentée par Laurent Horbette	Membre	FR	€ 11.000 (*)
ADK Invest BV, représentée par Ard de Keijzer	Membre	NL	€ 7.000 (*)
Rien MTMA van den Heuvel, représentée par Rien van den Heuvel	Membre	NL	€ 9.000 (*)

(*) Le comité d'investissement Belgique / France / Pays-Bas a tenu une réunion de deux jours qui compte pour deux réunions pour lesquelles les membres ont reçu un jeton de présence d'un montant total de € 3 000 par membre.

C. Politique de rémunération pour les deux exercices suivants

Le Conseil d'administration du Gérant Statutaire 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 2019 et 2020, aucune modification n'est apportée à la rémunération actuelle des membres du comité d'investissement.

5.9.6.4 Le management excécutif

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 filiales[96].

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 2018

La rémunération variable du CEO et des autres membres du management exécutif pour l'exercice 2018, a été fixée au début de l'exercice 2018 par le comité de rémunération sur base des objectifs suivants, qui interviennent proportionnellement dans la rémunération variable pouvant être octroyée:

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

Communication :

- Focus sur la communication corporate
- Optimisation du site Internet

Développement de marchés BE/NL/FR :

- Taux d'occupation EPRA > 95 %
- Accroissement du portefeuille € 100 mio/an
- Renforcement de l'équipe néerlandaise & intégration Julien Mongoin

Finance :

- Implémentation Client Relationship Management - Suivi clients/échéances/facturation : digitalisation
- Optimisation & numérisation du processus de clôture
- Alignement procédures & reporting entre FIN & OPS
- Gestion de dette : gestion active asset-liability matching
- Implémentation outil de reporting : paramétrage et optimisation Cognos

Opérations :

- Gestion de projets, réception des projets en cours en BE/FR/NL
- Alignement procédures & reporting entre FIN & OPS
- Implémentation de la construction circulaire

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. Pour l'exercice 2018, il a été déterminé que tous les objectifs étaient atteints pour chacun des membres du management exécutif. En conséquence, le management exécutif a reçu leur prime "cible".

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2018, le management exécutif a perçu[97] les rémunérations fixes et variables suivantes :

Nom	Rémunération fixe	Rémunération variable	Régime de retraite	Autres éléments de la rénumération et des divers avantages (*)	Total
Jo De Wolf (*)	€ 491.337	€ 158.600	€ 0	€ 0	€ 649.937
Autres membres du management excécutif	€ 1.871.354	€ 418.800	€ 0	€ 14.400	€ 2.304.554
	€ 2.362.691	**€ 577.400**	**€ 0**	**€ 14.400**	**€ 2.954.491**

(*) Monsieur Jo De Wolf (CEO) a été indemnisé par la société LUPUS AM SPRL jusqu'à la fin du mois de septembre, après sa rémunération a été payée directement en tant que personne physique.

La rémunération des autres membres du management exécutif comprend d'une part les sommes facturées par les sociétés de management (PDM CVBA, GCA Consult SPRL, HOAM BV et Elijarah 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.

97 Le management exécutif se compose de six membres (voir 5.9.4.6 A.).

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 12 février 2019 a fixé au management exécutif et au CEO les objectifs suivants pour 2019 et 2020 :

Communication :

- Amélioration corporate identity via diverses initiatives

Développement de marchés BE/NL/FR :

- Taux d'occupation EPRA > 95 %
- Accroissement du portefeuille € 100 mio/an
- Poursuite du développement commercial dans les 3 pays

Finance :

- Suivi clients/échéances/facturation
- Alignement procédures & reporting entre FIN & OPS
- Gestion de dette : gestion active asset-liability matching
- Numérisation des processus
- Implémentation outil de reporting : paramétrage et optimisation Cognos

Opérations :

- Gestion de projets, réception des projets en cours en BE/FR/NL
- Alignement procédures & reporting entre FIN & OPS
- Développer les services d'offre

D. Programme d'achat d'actions

Le 21 septembre 2018, le Conseil d'administration a approuvé un plan d'achat d'actions au bénéfice du management.

Dans le cadre de ce plan, le CEO Jo De Wolf a acheté le 26 septembre 2018 100.000 actions au prix unitaire de € 43,11, à savoir 83,33 % de la moyenne du cours de clôture de l'action Montea (code ISIN BE0003853703) sur Euronext Brussels pour les 30 (trente) jours de bourse précédant le 21 septembre 2018 – ou € 51,73. En vertu du plan, ces actions font l'objet d'un lock-up de 3,5 ans.

E. Indemnités de départ

L'accord de management conclu entre le CEO et Montea prévoit une compensation équivalente unique de 12 mois (partie fixe et variable) en cas de résiliation anticipée de l'accord.

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

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

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

(*) Ceci est augemté avec 1 mois par prestation annuelle avec un maximum de 6 mois

(**) Les indemnisations de départ sont determinées selon les conditions légales concernant les contracts de travail

(***) Depuis mai 2018, PSN Management SPRL ne fait plus partie de la direction.

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 Statutaire.

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 Oubial[98], désigné comme compliance officer (depuis 26/05/2017, pour une période de trois ans).

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

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.

Le compliance officer rapporte au dirigeant effectif 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 Oubialest chargé de la gestion des risques pour une durée de 3 ans à compter du 26 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.

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.

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 2017) au prestataire de services externe BDO Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, représentée par Koen Claessens. Ce prestataire fait rapport aux administrateurs exécutifs, qui font à leur tour rapport au Conseil d'administration du Gérant Statutaire 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 Dirk De Pauw, 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, agissant au nom d'une SPRL. 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)[99].

[99] Le mandat actuel du commissaire vient à échéance à l'assemblée générale de 2019. Vu le fait que Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA est le commissaire de Montea SCA déjà depuis 2010, pour la nomination d'un nouveau commissaire, la procédure conformément à l'article 16 du règlement n° 537/2014 du 16 avril 2014 relatif aux demandes spécifiques pour les contrôles légaux des aperçus financiers d'organisations d'intérêt public et à l'article 132/1, §3, a) du Code des Sociétés a été suivie. Le 17 octobre 2018 Montea a lancé un appel d'offres, les candidats pouvant introduire leurs propositions jusqu'au 30 novembre 2018. Les propositions ont été minutieusement examinées par le comité d'audit, tel que requis par le règlement et par la loi, qui a sélectionné deux candidats avec une préférence pour un d'entre eux. Le conseil d'administration a suivi la préférence du comité d'audit, soit le renouvellement du mandat de Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA, représentée par Monsieur Joeri Klaykens, agissant au nom d'une SPRL. Le conseil d'administration demandera à l'assemblée générale du 21 mai 2019 la prorogation du commissaire actuel.

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 là 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 2018, les honoraires forfaitaires du commissaire Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, représenté par Monsieur Joeri Klaykens, agissant au nom d'une SPRL, pour l'examen et le contrôle des comptes individuels et consolidés du groupe Montea, se montent à € 51.688,47. Par ailleurs, une somme de € 42.550 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 20 février 2018 a approuvé la nomination de Jones Lang LaSalle SPRL, représentée par Madame Greet Hex, pour un terme de 3 ans (du 1/07/2018 et se termine de plein droit au 30/06/2021).

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 compléteront ou remplaceront les dispositions légales actuelles applicables à la SIR.

Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2018, le total des honoraires payés dans le cadre de ces prestations atteignait € 150.290 (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 € 28.778 (hors TVA) en 2018. 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

5.9.9.1 Code des Sociétés

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 2018, le Conseil d'administration n'a pas dû appliquer la procédure prévue l'article 524 du code des Sociétés et deux fois la procédure prévue à l'article 523 du code des Sociétés. Le 20 août 2018 et le 21 septembre 2018, conformément à l'article 523 du code des Sociétés, le conseil d'administration a délibéré et pris des décisions concernant (i) l'achat d'actions propres et (ii) le régime d'achat d'actions de 2018, après que l'administrateur concerné a quitté la réunion.

Extrait du procès-verbal du 20 août 2018

« Déclaration préalable

Préalablement à l'examen de l'ordre du jour, Monsieur Jo De Wolf déclare détenir un intérêt à caractère patrimonial (in)direct en conflit avec une décision qui appartient au Conseil d'administration. En effet, (i) le Plan d'achat d'actions, visé au point I de l'ordre du jour, s'appliquera à lui en tant que bénéficiaire et, d'après les modalités du Plan, il pourra acheter des actions de Montea à des conditions plus avantageuses que le cours boursier actuel ; (ii) le Plan d'achat d'actions ne pourra être réalisé que si Montea effectue un rachat d'actions propres ; et (iii) Monsieur Jo De Wolf percevra une rémunération pour les services fournis conformément au contrat de service visée au point III.2 de l'ordre du jour.

L'article 523 du Code des sociétés stipule :
« §1. Si un administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou à une opération relevant du conseil d'administration, il doit le communiquer aux autres administrateurs avant la délibération au conseil d'administration. Sa déclaration, ainsi que les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans le chef de l'administrateur concerné, doivent figurer dans le procès-verbal du conseil d'administration qui devra prendre la décision. De plus, il doit, lorsque la société a nommé un ou plusieurs commissaires, les en informer.

En vue de la publication dans le rapport de gestion, visé à l'article 95, ou, à défaut de rapport, dans une pièce qui doit être déposée en même temps que les comptes annuels, le conseil d'administration décrit, dans le procès-verbal, la nature de la décision ou de l'opération visée à l'alinéa 1er et une justification de la décision qui a été prise ainsi que les conséquences patrimoniales pour la société. Le rapport de gestion contient l'entièreté du procès-verbal visé ci-avant.

Le rapport des commissaires, visé à l'article 143, doit comporter une description séparée des conséquences patrimoniales qui résultent pour la société des décisions du conseil d'administration, qui comportaient un intérêt opposé au sens de l'alinéa 1.

Pour les sociétés ayant fait ou faisant publiquement appel à l'épargne, l'administrateur visé à l'alinéa 1er ne peut assister aux délibérations du conseil d'administration relatives à ces opérations ou à ces décisions, ni prendre part au vote.
§ 2. La société peut agir en nullité des décisions prises ou des opérations accomplies en violation des règles prévues au présent article [et à l'article 524ter], si l'autre partie à ces décisions ou opérations avait ou devait avoir connaissance de cette violation.
§ 3. [Le § 1er et l'article 524ter ne sont pas applicables] lorsque les décisions ou les opérations relevant du conseil d'administration concernent des décisions ou des opérations conclues entre sociétés dont l'une détient directement ou indirectement 95 % au moins des voix attachées à l'ensemble des titres émis par l'autre ou entre sociétés dont 95 % au moins des voix attachées à l'ensemble des titres émis par chacune d'elles sont détenus par une autre société.
[De même, le § 1er et l'article 524ter ne sont] pas d'application lorsque les décisions du conseil d'administration concernent des opérations habituelles conclues dans des conditions et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature. »

En vertu de l'article 523 du Code des sociétés, l'administrateur concerné peut participer à la décision mais le procès-verbal doit comporter les mentions suivantes :

a. Nature des opérations

La première opération concerne l'approbation du Plan d'achat d'actions 2018, par lequel Montea offre à certains membres du management exécutif la possibilité d'acheter un nombre déterminé d'actions à un prix conforme au marché compte tenu d'une décote et d'un lock-up de 3,5 ans. Monsieur Jo De Wolf est un bénéficiaire du Plan d'achat d'actions 2018.

La deuxième opération concerne la discussion et la décision relatives aux modalités de rachat d'actions propres en vue de réaliser le Plan d'achat d'actions. Sans ce rachat, le plan ne sera pas réalisable.

La troisième opération concerne la conclusion d'un contrat de services entre la Société et Jo De Wolf. Monsieur Jo De Wolf percevra une rémunération de la Société à dater du 23 septembre 2018, conformément au contrat de services du point III.2. de l'ordre du jour.

b. Justification des décisions prises

En proposant ce Plan d'achat d'actions 2018, le Conseil d'administration reconnaît la nécessité d'un management actif qui s'implique dans le développement et l'intégration des investissements réalisés. Sur la base des expériences antérieures ainsi que des pratiques et tendances actuelles du marché, le Conseil d'administration est par ailleurs convaincu que le management sera plus engagé et impliqué s'il peut participer au capital de Montea SCA. Pour pouvoir mener à bien le Plan d'achat d'actions 2018, Montea doit procéder à un rachat d'actions propres.

Le Plan d'achat d'actions 2018 et le contrat de services avec Jo De Wolf contribuent à garantir une gestion efficace et professionnelle de la Société.

Le contrat de services spécifie les droits et les obligations réciproques de la Société et du CEO / dirigeant effectif, notamment les rapports entre le CEO et le (Conseil d'administration de la) Société, ou encore la teneur et les modalités de leur collaboration suivant le contrat de services.

c. Conséquences patrimoniales des opérations de la Société

La Société proposera à Jo De Wolf (i) un certain nombre d'actions Montea à un prix conforme au marché compte tenu d'une décote et d'un lock-up de 3,5 ans, et (ii) lui paiera une indemnité en contrepartie des services qu'il fournira à la Société.

La Société a fait réaliser une analyse approfondie pour permettre le rachat d'actions propres avec le moins possible de conséquences patrimoniales pour la Société. Le commissaire est d'accord avec la comptabilisation correcte du rachat d'actions propres.

Monsieur Jo De Wolf a un intérêt patrimonial direct dans ce contexte. En effet, (i) il est bénéficiaire du Plan d'achat d'actions 2018 qui n'est pas réalisable sans le rachat d'actions propres par Montea et (ii) il assumera l'exécution du service moyennant une rétribution de la part de la Société. Jo De Wolf estime que les modalités du Plan d'achat d'actions 2018 et la rétribution due en vertu du contrat de services sont conformes au marché, ce que confirme le Conseil d'administration.

A. Décisions

1. Plan d'achat d'actions 2018

a. Approbation, sur avis du comité de rémunération et de nomination, du Plan d'achat d'actions 2018 pour le management exécutif de Montea

Avec le comité de rémunération et de nomination, le Conseil d'administration reconnaît la nécessité d'un management actif qui s'implique dans le développement et l'intégration des investissements réalisés. Sur la base des expériences antérieures ainsi que des pratiques et tendances actuelles du marché, le Conseil d'administration est par ailleurs convaincu que le management sera plus engagé et impliqué s'il peut participer au capital de Montea SCA.

Le Conseil d'administration décide à l'unanimité, sur avis du comité de rémunération et de nomination, de donner son accord au Plan d'achat d'actions tel qu'il figure à l'annexe 1.

b. Approbation, sur avis du comité de rémunération et de nomination, du nombre d'actions qui sera offert aux managers exécutifs dans le cadre du Plan d'achat d'actions 2018.

Le comité de rémunération et de nomination propose d'attribuer pour l'instant au seul Jo De Wolf, CEO, des actions dans le cadre du Plan d'achat d'actions. Le comité propose de lui offrir 100.000 actions suivant les modalités du Plan d'achat d'actions 2018. Pour les autres managers exécutifs, le nombre d'actions sera déterminé dans le cadre de la fixation des rémunérations pour 2019.

D'accord avec la motivation du comité de rémunération et de nomination, le Conseil d'administration décide à l'unanimité d'offrir à Monsieur Jo De Wolf 100.000 actions selon les modalités prévues dans le Plan d'achat d'actions 2018, dès qu'elles seront disponibles.

c. Procuration à Monsieur Dirk De Pauw pour signer la convention d'achat avec Monsieur Jo De Wolf

Le Conseil d'administration décide à l'unanimité de donner à Monsieur Dirk De Pauw une procuration spéciale pour exécuter la décision précédente et plus spécifiquement pour signer la convention d'achat avec Monsieur Jo De Wolf au nom de et pour le compte de Montea.

2. Rachat d'actions propres

a. Examen des possibilités de rachat d'actions propres et décisions quant aux modalités du rachat

Le rachat d'actions propres peut être réalisé via (i) le marché réglementé, ou (ii) une transaction OTC. Le Conseil d'administration examine la possibilité de réaliser un rachat sur le marché réglementé, et conclut que cette procédure prendra trop de temps en raison du nombre d'actions que le Conseil d'administration souhaite racheter ainsi que de la limitation journalière imposée par la législation. Le Conseil d'administration estime qu'une transaction OTC sera plus simple et moins coûteuse.

Le Conseil d'administration décide à l'unanimité d'organiser le rachat d'actions propres via une transaction OTC et de contacter les parties contractantes potentielles. À défaut de tiers intéressés, le rachat d'actions propres sur le marché réglementé sera à nouveau envisagé.

Le Conseil d'administration décide également à l'unanimité que, conformément à la circulaire FSMA_2011_07 du 11 octobre 2011, le prix des actions rachetées doit être équivalent au prix en vigueur au même moment sur le marché réglementé pour vendre des actions Montea. Cela signifie concrètement que le prix offert pour le rachat sera inférieur ou égal au prix de vente indépendant le plus élevé du moment dans le registre central du marché réglementé.

b. Procuration à Monsieur Dirk De Pauw pour signer tous les documents transactionnels relatifs au rachat d'actions propres

Le Conseil d'administration décide à l'unanimité que si un tiers se montre intéressé par une transaction OTC avec Montea concernant l'achat de 100.000 actions, Monsieur Dirk De Pauw, président du Conseil d'administration, a le pouvoir de signer les documents transactionnels et de mener la transaction à bien.

3. Dirigeant effectif

a. Nomination, sur proposition du comité de rémunération et de nomination, de Monsieur Jo De Wolf en tant que dirigeant effectif

Considérant que le mandat de dirigeant effectif de Jo De Wolf SPRL, siège social Assestraat 15, 1730 Asse, immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0478.720.239 (RPM Bruxelles, section francophone), ayant pour représentant permanent Monsieur Jo De Wolf, expire le 23 septembre, et que d'après la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées, il n'est plus permis de nommer une personne morale comme dirigeant effectif, le comité de rémunération et de nomination a décidé de proposer Monsieur Jo De Wolf en tant que dirigeant effectif.

Le Conseil d'administration décide à l'unanimité de nommer Monsieur Jo De Wolf dirigeant effectif à la condition suspensive de l'accord de la FSMA.

b. Approbation du contrat de services avec Monsieur Jo De Wolf

Le Conseil d'administration décide à l'unanimité d'approuver le contrat de services avec Monsieur Jo De Wolf tel qu'il figure à l'annexe 2.

c. Procuration à Monsieur Dirk De Pauw pour signer le contrat de services avec Monsieur Jo De Wolf

Le Conseil d'administration décide à l'unanimité de donner à Monsieur Dirk De Pauw une procuration spéciale pour exécuter la décision précédente et plus spécifiquement (i) pour signer le contrat de services avec Monsieur Jo De Wolf et (ii) pour signer au nom de et pour le compte de Montea tous les documents relatifs à la nomination de Monsieur Jo De Wolf comme dirigeant effectif (notamment les questionnaires de la FSMA).

Extrait du procès-verbal du 21 septembre 2018

« *Déclaration préalable*

Préalablement à l'examen de l'ordre du jour, Monsieur Jo De Wolf déclare détenir un intérêt à caractère patrimonial en conflit avec une décision qui appartient au Conseil d'administration. En effet, (i) le rachat d'actions propres, visé au point I, s'inscrit dans l'exécution du Plan d'achat d'actions visé au point II de l'ordre du jour, (ii) le Plan d'achat d'actions s'appliquera à lui en tant que bénéficiaire ; et (iii) d'après les modalités du Plan, il pourra acheter des actions de Montea en bénéficiant d'un prix avec ristourne sur le cours boursier.

Conformément à l'article 523 du Code des sociétés, Monsieur De Wolf quitte la réunion, après quoi les autres administrateurs continuent de délibérer et prennent les décisions suivantes :

Pour les besoins de l'article 523 du Code des sociétés, le Conseil constate :

a. Nature des opérations

Le rachat d'actions propres permet à Montea de mettre en place un Plan d'achat d'actions. Via le Plan d'achat d'actions 2018 à approuver, Montea offre à certains membres du management exécutif la possibilité d'acheter un nombre déterminé d'actions à un prix conforme au marché, compte tenu d'un lock-up de 3,5 ans. Monsieur Jo De Wolf est un bénéficiaire du Plan d'achat d'actions 2018.

b. Justification des décisions prises

Le Conseil d'administration estime que les conditions de rachat d'actions propres sont conformes au marché. Montea peut racheter 120.629 actions propres pour un prix égal à la moyenne du cours boursier des 30 derniers jours de bourse.

Le rachat d'actions propres permet à Montea de mettre en place un Plan d'achat d'actions. En proposant ce Plan d'achat d'actions 2018, le Conseil d'administration reconnaît la nécessité d'un management actif qui s'implique dans le développement et l'intégration des investissements réalisés. Sur la base des expériences antérieures ainsi que des pratiques et tendances actuelles du marché, le Conseil d'administration est par ailleurs convaincu que le management sera plus engagé et impliqué s'il peut participer au capital de Montea SCA. Le Plan d'achat d'actions contribue à garantir une gestion efficace et professionnelle de la Société. Le Conseil d'administration estime que les modalités du Plan d'achat d'actions 2018 sont conformes au marché.

c. Conséquences patrimoniales des opérations de la Société

La Société a fait réaliser une analyse approfondie pour permettre le rachat d'actions propres avec le moins possible de conséquences patrimoniales pour la Société. Le rachat se fait au prix unitaire de 51,73 EUR, soit au total 6.240.138,17 EUR pour 120.629 actions.

La Société proposera à Jo De Wolf 100.000 actions Montea pour un prix conforme au marché, avec un lock-up de 3,5 ans, soit 43,11 EUR par action.

d. Communication au commissaire et inclusion dans le rapport annuel

Le présent conflit d'intérêts sera communiqué au commissaire et directement mentionné dans le rapport annuel de Montea relatif à l'exercice 2018.

A. Décisions

I. Rachat d'actions propres

1. Décision de rachat d'actions propres

Le Conseil fait référence à l'examen des possibilités de rachat d'actions propres qui a eu lieu le 20 août 2018. Le Conseil d'administration a conclu à cette date que le rachat d'actions propres via une transaction OTC était la solution la plus simple et la moins coûteuse.

Le Conseil d'administration estime qu'une opportunité unique se présente actuellement pour racheter des actions propres. De Kellen, une société privée à responsabilité limitée de droit néerlandais, installée Panovenweg 21 à 4004 JE Tiel, Pays-Bas, immatriculée à la Nederlandse Kamer van Koophandel sous le numéro 56307233, a approché Montea dans le cadre d'une vente de 120.629 actions.

Le Conseil d'administration a décidé à l'unanimité de procéder au rachat d'actions propres via une transaction OTC avec De Kellen BV. Le prix à payer par action se monte à 51,73 EUR. Conformément à l'article 208 du Code des sociétés, ce prix garantit l'égalité de traitement entre les actionnaires de Montea ; il se situe dans la fourchette de prix spécifiée dans l'autorisation de rachat d'actions propres accordée par l'assemblée générale de Montea le 15 mai 2018.

2. Procuration à Monsieur Jo De Wolf

Le Conseil d'administration décide à l'unanimité que Monsieur Jo De Wolf est autorisé à signer les documents transactionnels en exécution de la précédente décision et à faire le nécessaire pour mener la transaction à bien.

II. Plan d'achat d'actions 2018

1. Approbation finale du Plan d'achat d'actions 2018 pour le management exécutif de Montea

Avec le comité de rémunération et de nomination, le Conseil d'administration reconnaît la nécessité d'un management actif qui s'implique dans le développement et l'intégration des investissements réalisés. Sur la base des expériences antérieures ainsi que des pratiques et tendances actuelles du marché, le Conseil d'administration est par ailleurs convaincu que le management sera plus engagé et impliqué s'il peut participer au capital de Montea SCA.

Le Conseil d'administration décide à l'unanimité, sur avis du comité de rémunération et de nomination, de donner son accord final au Plan d'achat d'actions tel qu'il figure à l'annexe 1.

2. Confirmation du nombre d'actions qui sera offert aux managers exécutifs dans le cadre du Plan d'achat d'actions 2018.

Sur avis du comité de rémunération et de nomination, le Conseil d'administration du 20 août 2018 a décidé de vendre à Monsieur Jo De Wolf 100.000 actions selon les modalités prévues dans le Plan d'achat d'actions 2018 dès qu'elles seront disponibles. Pour les autres managers exécutifs, le nombre d'actions sera déterminé dans le cadre de la fixation des rémunérations pour 2019.

Le Conseil d'administration confirme que (après rachat d'actions propres par Montea SCA) 100.000 seront vendues à Monsieur Jo De Wolf entre le 24 et le 28 septembre 2018. Ce délai permettra le déroulement pratique de l'offre à Monsieur Jo De Wolf et de l'achat d'actions qui s'en suivra. Le Conseil d'administration décide à l'unanimité de déroger à l'article 4.2 du Plan d'achat d'actions 2018 « Prix par action » pour la vente d'actions à Monsieur Jo De Wolf. Le prix auquel les actions seront offertes à Monsieur Jo De Wolf sera calculé suivant la formule ci-dessous : 83,33 % du cours de clôture moyen de l'action Montea (code ISIN BE0003853703) sur Euronext Brussels pour les 30 (trente) jours de bourse précédant le 21 septembre 2018. Cette formule donne un prix de vente de EUR 43,11 par action. Le Conseil d'administration estime que cette dérogation (prise en compte dans la formule d'une moyenne boursière sur 30 jours plutôt que sur 20 jours) se justifie vu la récente hausse de cours de 20 % suite à l'annonce de l'inclusion de l'action Montea dans l'indice EPRA, une hausse dont on ignore encore si elle sera durable. Il est par ailleurs permis de considérer ce prix (moyenne boursière 30 jours) comme conforme au marché. Le 21 septembre 2018 à 18h, cinq parties différentes ont en effet acquis à ce même prix de référence de EUR 51,73, les actions Montea récemment émises (que De Kellen B.V. a acquises suite à l'apport en nature), pour une valeur d'investissement totale de EUR 35 millions.

Le Conseil d'administration est cependant tenu par le prix d'aliénation minimum par action prévu dans l'autorisation de réaliénation consentie par l'assemblée générale des actionnaires, à savoir 75 % du cours de clôture des actions Montea avant la date de signature de la convention d'achat entre Montea et Monsieur Jo De Wolf. Si ce minimum est supérieur au prix de vente par action calculé sur la base de la dérogation précitée au Plan d'achat d'actions 2018, les 100.000 actions propres seront vendues à Jo De Wolf à ce prix minimum.

Si la vente et le transfert de propriété des 100.000 actions à Monsieur Jo De Wolf n'interviennent pas dans la période de 24 au 28 septembre 2018, le Conseil d'administration décide à l'unanimité de ne pas déroger à l'article 4.2 du Plan d'achat d'actions 2018 « Prix par action », et le prix auquel les actions seront offertes à Monsieur Jo De Wolf sera calculé suivant la formule de l'article 4.2 du Plan d'achat d'actions 2018.

Le Conseil d'administration fait référence à la note relative au Plan d'achat d'actions 2018, distribuée aux administrateurs début septembre. La note évoque une deuxième dérogation au Plan pour Monsieur Jo De Wolf. Si Monsieur Jo De Wolf quitte Montea volontairement (à savoir dans une situation comparable à celle décrite dans la définition du Bad Leaver du Plan d'action 2018) dans un délai de 3,5 ans à 5 ans après le transfert de propriété et qu'il aliène entre-temps (une partie des) action, la plus-value réalisée (à savoir la différence entre d'une part le prix auquel les actions ont été aliénées et d'autre part le prix pour ce nombre d'actions) devra être remboursée à Montea, au prorata du bénéfice, avec comme dénominateur 5 ans et comme numérateur la période non expirée entre l'acquisition des actions et le délai de 5 ans. Si Monsieur Jo De Wolf quitte cependant Montea dans une situation comparable à celle décrite dans la définition du Good Leaver du Plan d'achat d'actions 2018, il n'y aura pas de plus-value à rembourser. Le Conseil d'administration décide d'approuver à l'unanimité cette deuxième dérogation au Plan d'action 2018, concernant la vente et le transfert de propriété de 100.000 actions à Monsieur Jo De Wolf.

Le Conseil d'administration décide à l'unanimité d'autoriser Monsieur Jo De Wolf, conformément à l'article 5.1 du Plan d'action, à donner les actions achetées en gage à l'institution du crédit qui en financerait l'achat. »

5.9.9.2 Loi SIR

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 prouver l'intérêt de la transaction envisagée et le fait qu'elle s'inscrit dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise. Ces opérations doivent être accomplies aux conditions du marché et immédiatement rendues publiques. En application de l'article 49, § 2 de la loi SIR, en cas de transaction avec les parties citées à l'article 37, la juste valeur déterminée par l'expert constituera le prix maximum si la Société acquiert le bien et le prix minimum si la Société vend le bien. Ces transactions doivent par ailleurs être expliquées dans le rapport annuel.

Durant l'exercice, la Société a effectué les opérations suivantes avec application de l'article 37 de la loi SIR :

1) Dans le cadre de l'apport en nature (indirect) d'un terrain situé à Tiel (NL) le 18 septembre 2018, et de l'augmentation de capital correspondante, Montea a été informée le 19 septembre 2018 de la signature des conventions d'achat, d'une part par De Kellen B.V., d'autre part par Ethias SA, Fédérale Assurance Association d'Assurances Mutuelles sur la Vie, Belfius Insurance SA, Constructiv Fonds de sécurité d'existence et Patronale Life SA (tous déjà actionnaires connus de Montea SCA) portant sur de nouvelles actions Montea.[100] Dans le cadre de cette augmentation de capital, il existait un possible conflit d'intérêts dans le chef des personnes suivantes parce qu'elles intervenaient ou pouvaient intervenir en tant que contrepartie de l'opération ou pouvaient en tirer un avantage patrimonial :
   - Fédérale Assurances ;
   - Ethias SA ; et
   - Belfius Insurance Belgium.

[100] Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/09/2018 ou www.montea.com.

2) Dans le cadre d'un Plan d'achat d'actions 2018, Montea a acheté le 21 septembre 2018 120.629 actions propres au prix de € 51,73 par action.[101] Dans le cadre de cet achat, il existait un possible conflit d'intérêts dans le chef de Jo De Wolf, qui devait intervenir comme contrepartie du Plan d'achat d'actions 2018 ou pouvait en tirer un avantage patrimonial.

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 Transparance

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 légaux[102] de 5%, 10%, 15%, etc., chaque fois par tranche de 5 points de pourcentage, sont atteints ou lorsqu'on passe sous ces seuils.

- 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) [103]

[101] Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 24/09/2018 ou www.montea.com.
[102] 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.
[103] 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.

5.9.10.1 Structure du capital (au 31 décembre 2018)

Le capital de € 261.164.265,47 est représenté par 12.814.692 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.

5.9.10.2 Organes de décision

Montea est dirigée par un Gérant Statutaire, 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 Statutaire, Montea Management SA, a, sur la base des statuts, une compétence étendue et même un droit de véto concernant par ex. des décisions importantes et des modifications de statuts[104].

Montea Management SA est, pour l'exercice du mandat de Gérant Statutaire 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 Statutaire peut présenter sa démission à tout moment.

Le mandat du Gérant Statutaire 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 Statutaire ne peut pas prendre part au vote. Le Gérant Statutaire continue d'exercer sa fonction jusqu'à ce que sa révocation résulte d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée. Le Gérant Statutaire 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 Statutaire 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 Statutaire viennent à perdre la fiabilité ou l'expérience professionnelles qu'exige la loi SIR, le ou les Gérants ou le ou les commissaires doivent convoquer une assemblée générale de Montea SCA, avec à l'ordre du jour la constatation éventuelle de la perte du respect de ces exigences et des dispositions à prendre.

Si un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du Gérant Statutaire ne satisfont plus aux exigences précitées, le Gérant Statutaire 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.

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

La mission du Gérant Statutaire 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 Statutaire est autorisé à augmenter le capital de Montea dans les limites du capital autorisé.

5.9.10.3 Capital autorisé

Depuis le 5 juin 2018, il a été fait usage du capital autorisé à deux reprises :

- le 21 septembre 2018 pour l'augmentation de capital à hauteur de € 16.247.262,08[105] dans le cadre de l'apport en nature (indirect) du site de Tiel aux Pays-Bas ;
- le 5 mars 2019 pour l'augmentation de capital à hauteur de € 58.036.289,04[106] dans le cadre de l'offre publique de nouvelles actions contre apport en numéraire.

Le solde du capital autorisé s'élève à € 166.479.219,54 au 31/03/2019.

Le Gérant Statutaire dispose de l'autorisation expresse d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, jusqu'à un maximum de € 240.762.770,66, conformément aux modalités déterminées par le Gérant Statutaire, aux règles du Code des Sociétés et à la loi SIR. Le Gérant Statutaire y a été autorisé par l'Assemblée générale extraordinaire du 15 mai 2018. Conformément à l'article 7 des statuts de Montea SCA, l'autorisation est accordée pour une durée de 5 ans (jusqu'au 5 juin 2023). Les augmentations de capital peuvent être réalisées en numéraire, par apport en nature ou par conversion de réserves.

L'assemblée générale extraordinaire du 15 mai 2018 a autorisé le Gérant Statutaire pour une période de trois ans 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.

5.9.10.4 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 21 septembre 2018, Montea a procédé au rachat de 120.629 actions propres au prix de € 51,73 par action dans le cadre d'une convention d'achat hors bourse (transaction OTC). Rendu public le 24 septembre 2018, le rachat [107]s'inscrit dans un plan d'achat d'actions au bénéfice du management.

[105] L'augmentation de capital totale se montait à € 41.239.983,68 dont € 16.247.262,08 ont été affectés au capital social et € 24.992.721,60 aux primes d'émission.
[106] L'augmentation de capital totale se montait à € 160.041.189,60 dont € 58.036.289,04 ont été affectés au capital social et € 102.004.900,56 aux primes d'émission.
[107] Voir communiqué de presse du 24 septembre 2018.

Au total, 120.629 actions propres ont été rachetées pour une valeur d'acquisition totale de € 6.240.138,17. En vertu des règles IFRS, une réserve distincte a été constituée pour cette somme dans les comptes consolidés. Au 31 décembre 2018, Montea détenait encore 20.629 actions propres.

5.9.10.5 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.

5.9.10.6 Renseignements sur les activités en matière de recherche et de développemen

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

5.9.10.7 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.

5.9.10.8 Utilisation d'instruments financiers

Nous renvoyons au point 1.3.

6. L'action Montea

6.1 Evolution 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 31/12/2018 (€ 59,80), l'action Montea est cotée 76,8% au-dessus de la valeur de l'IFRS VAN.

Compte tenu du cours de clôture au 31/12/2018, l'action Montea a augmenté de 39,23 par rapport au cours de clôture au 31/12/2017. Cependant, une augmentation de 6,08% peut être constatée si l'on prend en compte les cours moyens de 2018 et 2017.

Le Conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende brut de € 2,26 par action (€ 1,58 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	31/12/2018	31/12/2017
Cours de bourse (€)		
A la clôture	59,80	42,95
Le plus élevé	62,40	50,22
Le plus bas	41,80	41,06
Moyenne	48,61	45,82
VAN par action (€)		
IFRS VAN	33,83	28,67
EPRA NNNAV	34,16	29,14
EPRA NAV	34,63	29,67
Prime (%)	**76,8%**	**49,8%**
Rendement de dividende (%)	**3,8%**	**5,1%**
Dividende (€)		
Brut	2,26	2,17
Net	1,58	1,52
Pourcentage de distribution du dividende	81%	84%
Volume (nombre de titres)		
Volume journalier moyen	10.440	5.941
Volume de la période	2.662.282	1.514.920
Nombre d'actions	**12.814.692**	**11.610.531**
Capitalisation boursière (K €)		
Capitalisation boursière à la clôture	766.319	498.672
Ratios (%)		
Velocité	21%	13%

Rendement en dividende (%) : Dividende brut divisé par le cours de bourse en fin de période.
Vélocité : Volume sur la période divisé par le nombre d'actions.

6.2 Actionnariat de Montea

Actionnaires	Nombre d'actions au 31/12/2018[108]	% au 31/12/2018	Nombre d'actions au 31/03/2019[109]	% au 31/03/2019
Famille De Pauw : Dirk, Marie Christine, Bernadette, Dominika, Beatrijs, Indivision, Montea Management SA	1.875.064	14,63%	2.053.020	13,11%
Belfius Insurance Belgium - Galileelaan 5, 1210 Brussel	1.017.346	7,94%	1.017.346	6,50%
Federale Verzekeringen - Rue de l'Etuve 12, 1000 Brussel	894.265	6,98%	894.265	5,71%
Patronale Life – Belliardstraat 3, 1040 Brussel	964.235	7,53%	964.785	6,16%
Ethias SA	607.130	4,74%	607.130	3,88%
Public (free float)	7.456.102	58,18%	10.135.854	64,64%
TOTAL	**12.814.692**	**100,00%**	**15.662.400**	**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 Statutaire, Montea Management SA a, conformément à l'article 659 du Code des Sociétés, un veto contre les décisions de l'assemblée générale qui concernent les intérêts de la société par rapport à des tiers ou qui modifient les statuts.

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

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

[108] Sur base des notifications de transparance reçues par Montea.
[109] Sur base des notifications de transparance reçues par Montea.

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 frère et sœurs De Pauw susmentionnés.

Ces personnes détenaient 15,21 % des droits de vote de Montea SCA au 31 décembre 2018. À la date de ce rapport annuel, elles possèdent 13,11 % 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 et est dirigeant effectif de Montea. Peter Snoeck est administrateur non-exécutif, comme mentionné auparavant dans le rapport annuel. Peter Snoeck est l'époux de Dominika De Pauw.

6.4 Le calendrier des actionnaires

21/02/2019	Résultats annuels 31/12/2018 (avant la bourse)
21/02/2019	Réunion des analystes concernant les résultats annuels
21/05/2019	Déclaration intermédiaire – Résultats au 31/03/2019 (avant la bourse)
21/05/2019	Assemblée générale des actionnaires
08/08/2019	Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2019 (après la bourse)
08/08/2019	Téléconférence des analystes concernant le rapport financier semestriel (après la bourse)
06/11/2019	Déclaration intermédiaire – Résultats au 30/09/2019 (avant la bourse)

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 oeuvre 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 (Award & Star)

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 :

- 270.000 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 5,3 MWp de panneaux solaires a été installée sur le toits du portefeuille en Belgique. Ceci représente une production de 4,5 MWh, à comparer à la consommation d'énergie d'envrion 1.300 ménages;
- 386.000 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 14 sites. 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. 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.

7.3.3 Programme Facility Management

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

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

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 2018

8.1 Bilan consolidé au 31 décembre 2018[110]

	BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)	Note	31/12/2018	31/12/2017
I.	**ACTIFS NON COURANTS**		**910.426**	**719.615**
A.	Goodwill		-	-
B.	Immobilisations incorporelles	19	374	168
C.	Immeubles de placement	20	896.873	706.431
D.	Autres immobilisations corporelles	21	13.149	12.877
E.	Actifs financiers non courants	22	1	96
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	23	29	42
II.	**ACTIFS COURANTS**		**39.051**	**28.811**
A.	Actifs détenus en vue de la vente	24	2.377	-
D.	Créances commerciales	25	15.599	14.364
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	26	13.867	8.748
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	4.634	3.436
G.	Comptes de régularisation	28	2.574	2.263
	TOTAL DE L'ACTIF		**949.477**	**748.426**
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		**433.569**	**333.029**
I.	**Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère**		**433.550**	**332.911**
A.	Capital	29	256.063	232.938
B.	Primes d'émission	29	100.891	66.641
C.	Réserves	30	12.020	-3.216
D.	Résultat net de l'exercice	31	64.575	36.548
II.	**Intérêts minoritaires**	**32**	**19**	**118**
	PASSIF		**515.908**	**415.397**
I.	**Passifs non courants**		**427.155**	**386.251**
B.	Passifs financiers non courants	34	416.968	374.543
	a. Etablissement de crédit		306.431	264.072
	b. Crédit-bail		1.047	1.136
	c. Autres		109.491	109.335
C.	Autres passifs financiers non courants	35	10.186	11.707
E.	Autres passifs non courants	36	-	-
II.	**Passifs courants**		**88.754**	**29.147**
B.	Passifs financières courantes	34	45.085	2.273
	a. Etablissement de crédit		45.000	2.000
	b. Crédit-bail		85	273
	c. Autres		-0	-
C.	Autres passifs financiers courants		-	-
D.	Passifs commerciaux et autres passifs courants	37	20.142	10.894
	a. Exit taks		1.445	4.346
	b. Autres		18.697	6.547
E.	Autres passifs courants	37	4.707	437
F.	Comptes de régularisation	38	18.819	15.542
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**949.477**	**748.426**

[110] Il n'y a pas eu de modification significative dans la position financière ou commerciale du groupe après la fin de la dernière période de reporting, pour laquelle des informations financières contrôlées ou des informations financières intermédiaires aient été publiées, à l'exception de ce qui est visé à la section APM (indicateurs de performance alternatifs).

8.2 Relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2018[111]

	COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
I.	Revenus Locatifs	52.896	43.234
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-3.012	-2.440
	RESULTAT LOCATIF NET	**49.883**	**40.793**
IV.	Récupération de charges immobilières	**0**	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.847	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
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.493	-5.895
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	2.831	3.897
	RESULTAT IMMOBILIER	**52.068**	**43.963**
IX.	Frais techniques	-6	-34
X.	Frais commerciaux	-130	-122
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.534	-1.047
XIII.	Autres charges immobilières	-60	-44
	CHARGES IMMOBILIERES	**-1.730**	**-1.246**
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**50.338**	**42.717**
XIV.	Frais généraux de la société	-4.224	-3.814
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-61	-72
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	**46.053**	**38.830**
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	3	769
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	31.975	3.204
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	**78.031**	**42.803**
XX.	Revenus financiers	91	240
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-10.237	-11.245
XXII.	Autres charges financières	-92	-102
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.127	5.791
	RESULTAT FINANCIER	**-13.366**	**-5.316**
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	**64.665**	**37.486**
XXV.	Impôts des sociétés	-89	-938
XXVI.	Exit taxe	0	0
	IMPOT	**-89**	**-938**
	RESULTAT NET	**64.575**	**36.548**
	Attribuable à :		
	Actionnaires de la société mère	64.575	36.548
	Intérêts minoritaires	0	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la periode	12.814.692	11.610.531
	Nombre d'actions pondéré de la periode	12.100.327	10.392.676
	RESULTAT NET par action (EUR)	**5,34**	**3,52**

[111] L'État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre tient compte de 12.100.327 actions, soit le nombre moyen pondéré d'actions pour 2018.Le nombre total d'actions en circulation à la fin de l'exercice 2018 se monte à 12.814.692.
Dans l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2018, Montea présente le résultat EPRA par action et le résultat net par action basés sur le nombre moyen pondéré d'actions.

8.3 Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2018[112]

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Résultat net	**64.575**	**36.548**
Autres éléments du résultat global	**10**	**484**
Articles qui seront repris au résultat:	**0**	0
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
Articles qui ne seront pas repris au résultat:	**10**	**484**
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	10	484
Résultat global	**64.585**	37.032
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	**64.585**	**37.032**
Intérêts minoritaires	0	0

[112] L'État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre tient compte de 12.100.327 actions, soit le nombre moyen pondéré d'actions pour 2018. Le nombre total d'actions en circulation à la fin de l'exercice 2018 se monte à 12.814.692.
Dans l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2018, Montea présente le résultat EPRA par action et le résultat net par action basés sur le nombre moyen pondéré d'actions.

8.4 Etat des flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2018

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)	**3.436**	**3.350**
Résultat net	**64.575**	**36.548**
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationel	**10.239**	**11.107**
Revenus locatives	-91	-240
Impôts payés sur financements	10.330	11.347
Dividends	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationel	**89**	**938**
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	**-28.567**	**-10.415**
Amortissements et réductions de valeur	**373**	**286**
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	205	205
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	157	90
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	11	-9
Autres éléments non monétaires	**-28.941**	**-10.701**
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-31.975	-3.204
Impact IFRS 9 (+/-)	3.127	-5.791
Autres éléments	0	0
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-3	-769
Provisions	0	0
Impôts	-89	-938
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)	**46.336** **0**	**38.178** **0**
Variation du besoin en fonds de roulement (C)	**10.143**	**25.620**
Mouvements d'éléments de l'actif	**-6.652**	**20.570**
Créances commerciales	13	-3
Autres actifs non courants à long terme	-1.235	-3.865
Autres actifs courants	-5.119	5.580
Charges à reporter et produits acquis	-311	18.858
Mouvements d'éléments du passif	**16.795**	**5.050**
Dettes commerciales	9.929	-543
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-681	589
Autres passifs courants	4.270	287
Charges à imputer et produits à reporter	3.277	4.717
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)	***59.915***	***67.148***
Activités d'investissement	**-175.075**	**-166.546**
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-313	-79
Immeubles de placement et projets de développement	-174.246	-164.934
Autres immobilisations corporelles	-84	-51
Panneaux photovoltaïques	-436	-2.250
Vente d'immeubles de placement	3	769
Vente superficie	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)	**-175.075**	**-166.546**
CASH-FLOW LIBRE (A1+B1)	**-115.160**	**-99.398**
Variation des passifs financiers et dettes financières	**93.052**	**67.599**
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes financières	85.237	1.511
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs financiers	-1.521	1.211
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	-9.248	0
Variation des autres passifs	**0**	**0**
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs	0	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres dettes	0	0
Variation des capitaux propres	**36.981**	**46.342**
Augmentation (+) /Diminution (-) du capital	24.195	32.656
Augmentation (+) /Diminution (-) des primes d'émission	34.250	34.201
Augmentation (+) /Diminution (-) des différences de consolidation	0	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des intérêts minoritaires	-100	0
Dividendes distribués	-21.375	-20.999
Augmentation (+) /Diminution (-) des réserves	10	484
Augmentation (+) /Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0
Vente actions propres	0	0
Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)	**0**	**0**
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0
Eléments du passifs financiers	**-10.239**	**-11.107**
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)	**119.794**	**102.834**
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)	**4.634**	**3.436**

8.5 Etat des variations des capitaux propres et réserves consolidés au 31 décembre 2018

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
Commentaire	29	29	30	31	30	32	
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 inter	**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**
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres	23.125	34.250	64	0	0	-99	57.340
Augmentation de capital	**24.195**	**34.250**	**0**	**0**	**0**	**0**	**58.446**
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés inter	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	10	0	0	0	10
Propres actions	-1.070	0	0	0	0	0	-1.070
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	-99	-99
Corrections	0	0	54	0	0	0	54
Sous-total	256.063	100.891	-3.153	36.548	0	19	390.368
Dividendes	0	0	-21.375	0	0	0	-21.375
Résultat reporté	**0**	**0**	**36.548**	**-36.548**	**0**	**0**	**0**
Résultat de l'exercice	0	0	0	64.575	0	0	64.575
AU 31/12/2018	**256.063**	**100.891**	**12.020**	**64.575**	**0**	**19**	**433.568**

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

8.6 Annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2018

8.6.1 Contexcte

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

Filiales[113]

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 »).

[113] 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 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% jusque la fusion avec Montea le 15 novembre 2018) (BE0567731793), Gleditsia NV (100% jusque la fusion avec Montea le 15 novembre 2018) (BE0567816422), Sambucus NV (100% jusque la fusion avec Montea le 15 novembre 2018) (BE0567731892), Vilpro NV (100% jusque la fusion avec Montea le 15 novembre 2018) (BE0437858295), Castanea (100% jusque la fusion avec Montea le 15 novembre 2018) (BE0861588147), Cercis Parc NV (100% jusque la fusion avec Montea le 15 novembre 2018) (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) et Montea Tiel NV (100%) (KvK 73544884). 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 2018, 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.

En 2018, les droits et frais de mutation à l'achat ont été inscrits au compte de résultat [114] (résultat sur le portefeuille). C'est seulement après affectation du résultat que ces montants sont imputés aux Réserves, sur le compte « Réserve pour le solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ». Le compte « Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » n'est 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 résulat 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 opérationel conformément à la norme IAS 17[115].

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.

[114] 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.
[115] Depuis le 1er janvier 2019 la norme IAS 17 fut supprimée et remplacée par la norme IFRS 16.

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 %

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.

Depuis 2018, les droits et frais de mutation à l'achat ont été inscrits au compte de résultat [116] (résultat sur le portefeuille). C'est seulement après affectation du résultat que ces montants sont imputés aux Réserves, sur le compte « Réserve pour le solde des variations de juste valeur des biens immobiliers ». Le compte « Réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » n'est 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.

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.

[116] 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.

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 réglementée[117].

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 IFRS 9. 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.

[117] 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, le taxe de sortie s'élève à 15%.

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.

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

Montea a appliqué certaines normes et amendements pour la première fois. Cela vaut pour les exercices à compter au ou après le 1er Janvier 2018. 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 2018 pour la première fois, ils n'ont eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés du groupe Montea.

IFRS 9 Instruments financiers, en vigueur à partir du 1er janvier 2018

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.
En ce qui concerne les réductions de valeur particulières d'actifs financiers valorisés au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle de perte de crédit à prévoir sous IFRS 9 se traduira par une reconnaissance anticipée des pertes de crédit en comparaison avec le modèle de perte actuel sous IAS 39. Compte tenu du montant relativement limité des créances commerciales ouvertes, associé à un faible risque de crédit, Montea estime que l'impact sur les comptes annuels consolidés sera limité à 566,77 EUR.

IFRS 15 Produits des contrats avec les clients, en vigueur à partir du 1er janvier 2018

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.

IFRS 15 n'exerce pas d'impact substantiel sur les comptes annuels consolidés de Mntea. 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 subit pas d'impact substantiel à cet égard.

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) classées comme (ou figurant dans un groupe d'actifs classés comme) détenues 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.

- IFRS 16 Contrats de location, en vigueur à partir du 1er janvier 2019
- IFRS 17 Contrats d'assurance [105], 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 coentreprises[105], en vigueur à partir du 1er janvier 2019
- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements fiscaux[105], en vigueur à partir du 1er janvier 2019
- Améliorations annuelles – cycle 2015-2017, en vigueur à partir du 1er janvier 2019

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 (càd 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 classifier 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. Montea ne fait pas le choix d'une application anticipée.

Montea agit presque exclusivement comme loueur. Néanmoins, Montea est aussi preneur dans le cadre des conventions de concession sur les terrains. Ces conventions de concession sont considérées comme des locations opérationnelles sous IAS 17, mais sous IFRS 16, elles doivent être inscrites au bilan de Montea sous la forme d'un droit d'utilisation et de la dette de location correspondante. Cela explique dans une large mesure l'impact de IFRS 16 sur le bilan de Montea au 1er janvier 2019, qui représente une augmentation des droits d'utilisation et des dettes de location à hauteur de EUR 46,8 millions.

Par ailleurs, Montea assume aussi des dettes de location opérationnelle sous la forme de locations de voitures. Ces obligations seront comptabilisées via un droit d'utilisation et une dette correspondante dans les comptes annuels consolidés. L'impact de cette dernière rubrique est cependant minime.

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 bénéfices. 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 bénéfices

(« 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 coentreprises

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.

IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements fiscaux

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.

L'impact prévu de IFRIC 23 est négligeable pour Montea.

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 (càd 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.
L'impact prévu est cependant négligeable pour Montea.

8.7 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2018

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)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Loyers	52.976	41.907	39.497
Revenus garantis	0	0	0
Gratuités locatives	-80	0	0
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	1.327	2.336
Redevances de location-financement et similaires	0	0	0
TOTAL	**52.896**	**43.234**	**41.833**

En 2018, les revenus locatifs ont augmenté de 22,4 % à EUR 52,9 millions. Les indemnités pour rupture anticipée de bail ont diminué de € 1,3 million par rapport à 2017 tandis que les revenus locatifs progressaient de € 11,0 millions en comparaison avec 2017. Cette augmentation de € 11,0 millions des revenus locatifs est principalement imputable à :

- Effet de volume : achat ou réception de nouveaux sites (€ 9,5 millions), partiellement compensés par les ventes (€ -0,2 million)
- Indexation des contrats de bail (€ 0,7 million)
- Activité locative ou renégociation des contrats (€ 1,0 million) sur les sites de Milmort (EC Hub, Sinotrans), De Hulst Triton (Decathlon), Gent Hulsdonk (Facil Europe & WWL) & Puurs (Studio 100)

Voici le détail des revenus locatifs par site :

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Belgique		**28.182**	23.593	21.149
Aalst	Tragel 48-58	2.143	2.135	2.081
Bornem	Industrieweg 4-24	601	582	562
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.222	1.100	1.080
Hoboken	Smallandlaan 7	131	128	125
Puurs	Rijksweg 85-89	208	0	0
Herentals	Toekomstlaan 33	0	0	163
Nivelles	Rue de la Technique 11	360	331	380
Puurs	Schoonmansveld 18	375	146	805
Erembodegem	Industrielaan 27	851	896	687
Mechelen	Zandvoortstraat 16	1.013	935	838
Vorst	Humaniteitslaan 292	2.092	2.003	1.673
Milmort	Avenue du Parc Industriel	725	494	507
Heppignies	Rue Brigade Piron	827	813	800
Zaventem	Brucargo 830	2.235	2.195	2.157
Zaventem	Brucargo 763	329	321	289
Zaventem	Brucargo 831	647	638	625
Gent	Evenstuk	1.747	1.716	1.437
Gent	Korte Mate	246	138	654
Zaventem	Brucargo 738-1	492	482	475
Willebroek	De Hulst Triton	386	86	0
Willebroek	De Hulst Dachser	1.037	1.024	1.005
Willebroek	De Hulst Federal Mogul	1.464	1.440	1.249
Erembodegem	Waterkeringstraat 1	940	940	890
Bornem	Industrieweg 3	38	0	0
Zaventem	Brucargo	3.267	2.326	0
Willebroek	De Hulst Metro	650	534	0
Willebroek	De Hulst Decathlon	1.998	327	0
Genk	Mainfreight	485	235	0
Zaventem	Brucargo - Saco	333	165	0
Bilzen	Kruisbosstraat 5	947	0	0
Zaventem	Brucargo 832	8	0	0
Liège	Rue Saint Exupéry	39	0	0
Saintes	Amtoys / Noukies	346	9	0
Aalsmeer	Japanlaan - Scotch & Soda	0	126	120
Indemnité de rupture		0	1.327	2.336
France		**8.782**	**7.078**	**10.920**
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	0	136	328
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	328	359	359
Cambrai	P.d. Activité Actipole	0	0	490
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	936	918	905
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	40	238	236
Décines	Rue a Rimbaud 1	384	376	374
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	989	873	803
Alfortville	Le Techniparc	229	226	224
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	485	498	495
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	623	615	611
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	0	0	3.291
Marennes	La Donnière	769	757	753
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	651	639	636
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	846	830	825
Saint-Priest	Parc des Lumières	511	504	590
Camphin	Rue des Blattiers	1.493	0	0
Lesquin	Rue des Saules	238	0	0
Le Mesnil Amelot	Rue de la Grande Borne	94	0	0
Alfortville	Rue Félix Mothiron 8	166	109	0
Indemnité de rupture		0	0	0
Les Pays-Bas		**15.932**	**12.563**	**9.765**
Almere	Stichtse Kant	1.137	1.120	1.119
Waddinxveen	Exportweg	1.157	993	988
Oss	Vollenhovermeer	1.033	1.010	1.009
Beuningen	Zilverwerf	1.050	1.037	1.035
's Heerenberg	Distributieweg	1.397	1.379	1.433
Heerlen	Business Park Aventis	1.490	1.472	1.458
Apeldoorn	Ijseldijk	567	559	552
Tilburg	Gesworenhoekseweg	1.016	1.002	1.000
Aalsmeer	Japanlaan - Bakkersland	1.743	1.722	331
Aalsmeer	Japanlaan - Scotch & Soda	619	384	0
Eindhoven	De Keten - Jan De Rijk	1.223	1.206	1.050
Tilburg	Brakman - NSK	1.008	583	0
Etten-Leur	Parallelweg - BAS Logistics	711	96	0
Hoofddorp	Willem Brocadesdreef	480	0	0
Rozenburg	Hanedaweg 10	330	0	0
Tiel	Panovenweg	970	0	0
TOTAL		**52.896**	**43.234**	**41.834**

Si nous tenons compte de tous les biens qui ont fait partie du portefeuille de Montea durant une année complète sur les trois dernières années (càd sans les nouvelles acquisitions ni les désinvestissements, soit un total de 38 sites), voici comment se présentent les revenus locatifs (voir aussi le tableau) :

- 2016 : € 30.240 K
- 2017 : € 30.213 K
- 2018 : € 31.821 K (+5,3 %)

L'augmentation de 9,3 % des revenus locatifs belges en 2018 par rapport à 2017 s'explique principalement par l'indexation annuelle et les locations supplémentaires à Milmort (EC Hub, Sinotrans), De Hulst Triton (Decathlon), Gent Hulsdonk (Facil Europe & WWL) & Puurs (Studio 100).

En France, les revenus locatifs ont légèrement reculé de -0,2 % en 2018 par rapport à 2017, essentiellement parce que l'indexation annuelle a été compensée par la vacance des sites de Bondoufle et Mesnil-Amelot.

Aux Pays-Bas, les revenus locatifs gagnent 1,5 % en 2018 par rapport à 2017, principalement en faveur de l'indexation annuelle.

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Belgique		**17.667**	**16.163**	**16.181**
Aalst	Tragel 48-58	2.143	2.135	2.081
Bornem	Industrieweg 4-24	601	582	562
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.222	1.100	1.080
Hoboken	Smallandlaan 7	131	128	125
Puurs	Rijksweg 85-89	208	0	0
Nivelles	Rue de la Technique 11	360	331	380
Puurs	Schoonmansveld 18	375	146	805
Erembodegem	Industrielaan 27	851	896	687
Mechelen	Zandvoortstraat 16	1.013	935	838
Vorst	Humaniteitslaan 292	2.092	2.003	1.673
Milmort	Avenue du Parc Industriel	725	494	507
Heppignies	Rue Brigade Piron	827	813	800
Zaventem	Brucargo 830	2.235	2.195	2.157
Zaventem	Brucargo 763	329	321	289
Zaventem	Brucargo 831	647	638	625
Gent	Evenstuk	1.747	1.716	1.437
Gent	Korte Mate	246	138	654
Zaventem	Brucargo 738-1	492	482	475
Willebroek	De Hulst Triton	386	86	0
Willebroek	De Hulst Dachser	1.037	1.024	1.005
France		**6.463**	**6.473**	**6.453**
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	0	0	0
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	936	918	905
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	40	238	236
Décines	Rue a Rimbaud 1	384	376	374
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	989	873	803
Alfortville	Le Techniparc	229	226	224
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	485	498	495
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	623	615	611
Marennes	La Donnière	769	757	753
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	651	639	636
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	846	830	825
Saint-Priest	Parc des Lumières	511	504	590
Pays-Bas		**7.691**	**7.578**	**7.607**
Almere	Stichtse Kant	1.137	1.120	1.119
Waddinxveen	Exportweg	1.157	993	988
Oss	Vollenhovermeer	1.033	1.010	1.009
Beuningen	Zilverwerf	1.050	1.037	1.035
Heerlen	Business Park Aventis	1.490	1.472	1.458
Apeldoorn	Ijseldijk	567	559	552
Tilburg	Gesworenhoekseweg	1.016	1.002	1.000
's Heerenberg	Distributieweg	1.397	1.379	1.433
TOTAL		**31.821**	**30.213**	**30.240**

Commentaire 2 : Frais liés à la location

CHARGES RELATIVES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Loyers à payer sur locaux pris en location	-2.866	-2.360	-1.305
Réductions de valeur sur créances commerciales	-157	-90	-11
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	11	9	0
TOTAL	**-3.012**	**-2.441**	**-1.315**

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 831-832, Brucargo 738, Gent Evenstuk, Gent Hulsdonk, Grimbergen, Belron Genk, DHL Hub à Machelen et Flexport à Liège.

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 2018) ainsi que la date jusqu'à laquelle Montea doit les payer.

(EUR x 1.000)	**2018**	**Échéance**
Brucargo 830	€ 529	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	€ 253	2043
Brucargo 831	€ 178	2063 Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
Gent - Hulsdonk	€ 80	2043
Grimbergen	€ 127	2029
Brucargo 738	€ 138	2064 Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
Machelen – DHL HUB	€ 1.311	2065 Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
Genk - Belron:	€ 67	2042
Brucargo - Saco	€ 85	2063 Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
Flexport	€ 7	
Brucargo – WFS	€ 2	
Total	**€ 2.866**	

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%	2.239	533	2.132	21.317
Brucargo - Geodis Calberson Belgium	28%	332	91	365	3.741
Gent - DSV Solutions		253	253	1.012	5.313
Brucargo - SJM Coördination Center	28%	649	178	714	7.317
Gent - SAS Automotive		80	80	320	1.680
Grimbergen - Caterpillar		127	127	508	889
Brucargo - Nippon Express	28%	491	138	550	5.778
Machelen - DHL Hub	40%	3.299	1.320	5.279	55.431
Genk - Belron		59	59	636	5.600
Brucargo - Saco	28%	330	93	370	3.885
Brucargo - WFS	28%	689	190	758	7.584
Flexport - Sterima	16%	272	44	174	1.916
Flexport - Subitrans, LCA & Easylog	20%	751	150	601	6.613
TOTAL			**3.255**	**13.420**	**127.064**

Montea applique IFRS 9. Dès que Montea fait appel à un conseil juridique externe concernant la perception de loyers et autres fonds, une réduction de valeur est immédiatement pratiquée. La reprise de la réduction de valeur est actée à la réception des fonds. La méthode de détermination de la réduction de valeur n'a pas changé.

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 ASSUMEES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUES (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**5.847**	**5.168**	**4.942**
Refacturation de charges locatives exposées par le locataire	3.054	2.714	1.983
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.792	2.454	2.959
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**-6.493**	**-5.895**	**-5.863**
Charges locatives exposées par le locataire	-3.337	-3.025	-2.325
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.155	-2.870	-3.537
TOTAL	**-646**	**-727**	**-920**

La baisse de l'impact net à € 646K 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 2018, les précomptes et impôts sur les bâtiments loués se sont élevés à € 3.155K (6% des revenus locatifs, qui se montaient à € 52.976K au 31/12/2018).

Commentaire 4 : Autres revenus et dépenses relatifs à la location

AUTRES RECETTES ET DEPENSES LIEES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Property management fee	330	471	290
Revenus des panneaux solaires	1.556	1.382	912
Autres	945	2.044	459
TOTAL	**2.831**	**3.897**	**1.660**

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

Les revenus des panneaux solaires proviennent d'une part de l'électricité produite, refacturée aux locataires et au gestionnaire de réseau (16,4%), d'autre part des certificats verts (83,6%).

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.

La rubrique « Autres » contient principalement des refacturations de travaux supplémentaires chez DHL Aviation. La rubrique contient aussi d'autres produits, notamment les interventions de l'assureur après sinistres couverts par notre police d'assurance.

Commentaire 5 : Frais techniques

FRAIS TECHNIQUES (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Frais techniques récurrents	**-6**	**-25**	**-122**
Réparations	-6	-12	-109
Redevances de garantie totale	0	0	0
Primes d'assurances	0	-13	-13
Frais techniques non récurrents	**0**	**-8**	**0**
Grosses réparations	0	0	0
Sinistres	0	-8	0
TOTAL	**-6**	**-33**	**-122**

Les frais techniques en 2018 concernent principalement de petits travaux de réparation et d'entretien du portefeuille immobilier.

Commentaire 6 : Frais commerciaux

FRAIS COMMERCIAUX (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Commissions d'agences	-109	-91	-202
Publicité	0	0	0
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-20	-30	-55
TOTAL	**-130**	**-122**	**-257**

Les frais commerciaux comprennent les frais de courtage à la négociation des nouveaux baux EC HUB à Milmort, le bail à Wallenius Wilhelmsen Logistics Zeebrugge NV à Hulsdonk, Gand et les baux à Techtronic Industries France et Sage Part à Mesnil-Amélot.

Commentaire 7 : Frais des bâtiments non loués

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Charges	0	0	-23
Précompte immobilier	0	0	0
Assurances	0	0	-9
TOTAL	**0**	**0**	**-31**

Commentaire 8 : Frais de gestion immobilière

FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Charges internes de gestion d'immeubles	-1.534	-1.047	-590
Honoraires versés au gérants (externes)	0	0	0
TOTAL	**-1.534**	**-1.047**	**-590**

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.

Commentaire 9 : Autres frais immobiliers

AUTRES CHARGES IMMOBILIERES (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Autres charges immobilières	-60	-44	-43
TOTAL	**-60**	**-44**	**-43**

La rubrique « Autres frais immobiliers » représente principalement en 2018 les frais d'entretien des panneaux solaires.

Commentaire 10 : Frais généraux de la Société

FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Charges de société	-565	-363	-305
Frais de représentation	-172	-94	-114
Honoraires	-864	-825	-780
Expert immobilier	-150	-125	-109
Commissaire	-101	-84	-78
Conseillers juridiques	-158	-107	-115
Experts comptables et financiers	-328	-373	-316
Autres	-126	-135	-162
Les frais de cotation	-445	-321	-256
Marketing et communication	-277	-301	-323
Frais de personnel + rémunération du gérant	-1.695	-1.705	-1.791
Amortissements	-205	-205	-200
TOTAL	**-4.224**	**-3.814**	**-3.769**

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 € 7.041K. Sur ce total :

- € 1.283K (18,2%) ont été activés sur les sites existants et les nouveaux projets en cours. Il s'agit de frais de gestion de projet ;
- € 1.534K (21,8%) 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, 60% de ces charges (€ 4.224K) 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, agissant au nom d'une SPRL, perçus dans le cadre de sa mission légale d'examen et de contrôle des comptes sociaux et consolidés, s'élèvent à € 52K (le montant total atteint € 101K, dont € 49K concernent d'autres activités de contrôle, voir commissaire).

Outre les honoraires du commissaire-réviseur, de l'expert immobilier et du Gérant Statutaire, aucun honoraire important n'était dû en 2018.

L'effectif moyen et la ventilation des coûts de personnel peuvent être indiqués comme suit:

	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Nombre de personnel moyen (en TP)	**23**	**19**
a) Ouvriers	0	0
b) Employés	*24*	*19*
Employés administratifs	*12*	*10*
Employés techniques	*12*	*9*
Localisation géographiques du personnel (en TP)	***23***	***19***
Europe de l'Ouest	*23*	*19*
Belgique	*15*	*14*
France	*4*	*3*
Pays-Bas	*4*	*2*
Europe centrale et orientale	*0*	*0*
Coûts de personnel (en EUR x 1000)	**2.177**	**2.027**
a) Rémuneration et avantages cociaux directs	*167*	*1.155*
b) Contributions patronales pour l'assurance sociale	*439*	*412*
c) Primes patronales pur les assurances non-statuaires	*65*	*30*
d) Autres coûts de personnel	*56*	*430*

(•) TP égale temps plein

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 2018, 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)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Autres revenus d'exploitation	48	35	61
Autres frais d'exploitation	-109	-107	-203
TOTAL	**-61**	**-72**	**-142**

Les autres produits d'exploitation représentent principalement :

- les indemnisations 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)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	1.000	17.360	57.938
Juste valeur des autres actifs non financiers vendus	-997	16.591	-49.807
TOTAL	**3**	**33.951**	**8.131**

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

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
TOTAL	**31.975**	**3.204**	**670**

Si nous considérons globalement le solde de toutes les variations positives et négatives, le résultat sur le portefeuille immobilier se monte à € 31.975K au 31 décembre 2018. 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. Quant aux variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement, elles résultent dans une large mesure des dépréciations sur les contrats de bail approchant de l'échéance ou interrompus, de la mise en résultat des frais de transaction initiaux à l'achat ou au développement de nouveaux biens (voir section 8.6.2.1), ou de l'annulation des périodes résiduelles sans location via le résultat.

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)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Intérêts et dividendes perçus	0	1	1
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	91	240	655
TOTAL	**91**	**241**	**656**

Les « Autres » produits financiers concernent principalement des intérêts de retard perçus en cas de retard de paiement de nos locataires.

Commentaire 15 : Charges d'intérêt nettes

CHARGES NETTES D'INTERETS (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Intérêts nominaux sur emprunts	-5.762	-6.115	-5.713
Reconstitution du nominal des dettes financières	0	1	0
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-4.450	-5.123	-6.578
Autres charges d'intérêts	-26	-8	-17
TOTAL	**-10.237**	**-11.245**	**-12.308**

Les intérêts nets ont diminué de € 1.008K, soit 9,0%.

La dette moyenne a augmenté de € 82,6 millions (22,5%). En même temps, le coût de financement moyen a baissé de 2,6%[118]* (y inclus les frais des instruments de couverture autorisés) pour l'exercice 2018 ; entraînant une baisse de €353 K des intérêts nominaux sur prêts.
L'impact des instruments de couverture sur le coût de financement moyen est de 1,1%. Ceci veut dire que le coût de financement moyen hormis les instruments de couverture s'élèverait à 1,6%.

Les coûts des instruments de couverture diminuent de € 673 K principalement suite à la liquidation d'un contrat de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) en 2018 pour une somme totale de € 60 millions afin de souscrire ensuite une nouvelle couverture à des conditions conformes au marché, partiellement compensé par un taux de couverture plus élevé en 2018 par rapport à 2017.

Au quatrième trimestre 2018, Montea a poursuivi son programme de restructuration des couvertures de taux d'intérêt. Ces restructurations exerceront leurs effets sur les résultats de 2019, entraînant une nouvelle baisse à 2,4 % du coût moyen de financement prévu.

Montea compte au 31/12/2018 une dette bancaire totale (lignes de crédit bilatérales) de € 350 millions auprès de 7 institutions financières. Au 31 décembre 2018, la totalité des dettes financières (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing) est couverte à concurrence de 90,8 % par des contrats de couverture d'intérêt du type Interest Rate Swap et Interest Caps.

Commentaire 16 : Autres charges financières

AUTRES CHARGES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Frais bancaires et autres commissions	-92	-102	-128
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	**-92**	**-102**	**-128**

Les frais bancaires comprennent principalement des frais de dossier encourus dans le cadre de la conclusion des nouvelles lignes de crédit.

[118]* 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 2018, 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 se monte à € -3.127 K. Elle représente :

- la variation négative de la juste valeur des actifs des actifs et des passifs financiers à hauteur de € 2.996K ;
- une variation négative due à IFRS 13 : le DVA (Debit Value Adjustment) fluctue de € 131K sur l'exercice 2018 par rapport à fin 2017.

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Instruments de couverture autorisés	-3.127	5.791	-616
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	-3.127	5.791	-616
Autres	0	0	0
TOTAL	**-3.127**	**5.791**	**-616**

La dette de Montea dans le cadre des instruments de couverture s'élève à € 10,5 millions.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (EUR x 1.000)	Début	Echéance	Montant nominal	Montant pris 31/12/2018	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt couvert	Juste valeur 2018 (*)	Juste valeur 2017 (*)	Juste valeur 2015 (*)	Variation de la juste valeur 2018 vs 2017
IRS '	1/01/2016	1/09/2024	0	0	2,66%	Euribor 3M	0	-	-2.983	0
IRS	1/07/2012	1/07/2024	0	0	2,50%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS	1/11/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS '	30/11/2015	30/05/2019	0	0	3,07%	Euribor 3M	0	0	-845	0
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS '	31/12/2015	31/12/2021	10.000	10.000	2,38%	Euribor 3M	-768	0	-1.248	163
IRS '	2/01/2015	2/01/2019	25.000	25.000	2,25%	Euribor 3M	-166	0	-3.324	2.392
IRS '	1/04/2015	1/07/2022	0	0	2,52%	Euribor 3M	0	-932	-1.488	0
IRS '	1/04/2015	1/07/2023	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	2.558	-4.550	0
IRS	3/10/2016	1/07/2024	25.000	25.000	1,71%	Euribor 3M	-2.238	-	-2.949	27
IRS '	1/04/2015	31/12/2018	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	-	-5.900	4.943
IRS '	31/03/2015	30/06/2023	10.000	10.000	2,51%	Euribor 3M	-1.120	-2.265	-1.590	116
IRS	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	Euribor 3M	-31	-4.943	-41	-34
IRS	30/12/2016	31/12/2024	10.000	10.000	0,45%	Euribor 3M	-106	-1.236	-120	-124
IRS	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	Euribor 3M	-626	3	-763	-664
IRS	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	Euribor 3M	-279	18	-330	-316
IRS	29/12/2017	29/12/2027	25.000	25.000	0,82%	Euribor 3M	-412	38	0	0
IRS	29/12/2017	29/12/2026	10.000	10.000	0,72%	Euribor 3M	-156	38	0	0
IRS	29/12/2017	29/12/2024	15.000	15.000	0,50%	Euribor 3M	-205	-104	0	0
IRS	29/12/2017	29/12/2025	10.000	10.000	0,61%	Euribor 3M	-148	-33	0	0
IRS ''							1	-29	0	0
IRS ''	1/04/2018	1/04/2028	10.000	10.000	1,02%	Euribor 3M	-362	-26	0	0
IRS ''	31/12/2018	31/03/2028	25.000	25.000	1,07%	Euribor 3M	-1.023	0	0	0
IRS ''	3/04/2018	31/12/2027	25.000	25.000	0,72%	Euribor 3M	-178	0	0	0
IRS ''	31/12/2019	1/04/2028	10.000	10.000	1,04%	Euribor 3M	-373	0	0	0
FORWARD START IRS ''	31/12/2019	31/12/2025	0	0	1,83%	Euribor 3M	0	0	0	0
FORWARD START IRS ''	31/12/2019	31/12/2026	0	0	2,31%	Euribor 3M	0	0	0	0
FORWARD START IRS ''	31/12/2018	31/03/2025	0	0	2,03%	Euribor 3M	-2.282	0	0	0
CAP	31/12/2018	31/12/2019	25.000	25.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	3/04/2018	31/12/2019	20.000	20.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
TOTAL			**332.500**	**332.500**			**-10.473**	**-12.029**	**-26.131**	**6.502**

Voici un aperçu schématique de l'échéance des contrats IRS en cours, pour une valeur de € 332,5 millions :

2021 : € 10 millions
2022 : € 0 millions
2023 : € 10 millions
2024 : € 50 millions
2025 : € 70 millions
2026 : € 70 millions
2027 : € 78 millions
2028: € 45 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 € 286,7K (le « Debit Value Adjustment »). En conséquence, la dette nette de Montea dans le cadre des instruments de couverture se situe à € 10 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 financies non courants - instruments de couverture sur l'actif du bilan.

Fin 2018, Montea dispose d'instruments de couverture pour un montant nominal de € 332,5 millions. Le coût de couverture moyen a 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)[119]*.

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	2.855	3.909	3.909	3.909	3.909	3.654	3.199	2.077	1.203	0	0

Commentaire 18 : Impôt sur les sociétés

IMPOTS DES SOCIETES (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Précompte mobilier	-524	0	0
Charges (produits) d'impôts actuel(le)s	435	-938	-505
TOTAL	**-89**	**-938**	**-506**

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 31/12/2016	**189**
Acquisitions	79
Amortissements	-100
AU 31/12/2017	**168**
Acquisitions	313
Amortissements	-106
AU 31/12/2018	**375**

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.

[119] 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

Une augmentation de € 190,4 millions des immeubles de placement et des développements en 2018 s'explique par:

IMMEUBLES DE PLACEMENT & PROJETS DE DEVELOPPEMENT	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)
	Immeubles de placement	Projet de développment	TOTAL
Op 31/12/2014	**397.710**	**16.295**	**414.005**
Au 31/12/2015	**481.295**	**25.640**	**506.935**
Au 31/12/2016	**524.855**	**10.281**	**535.136**
Au 31/12/2017	**657.991**	**48.440**	**706.431**
Investissements	**180.530**		**180.530**
Nouvelles acquistions	84.515		84.515
- Lesquin (FR) - DHL	4.150		4.150
- Mesnil-Amelot (FR) - BH Catering/GSF Aéro	1.934		1.934
- Hoofddorp (NL) - Idexx Europe	9.276		
- Tiel (NL) - REKO Recycling	58.641		
- Oss (NL) - Vos Logistics parking	2.800		2.800
- Investissements dans le portefeuille existant	7.714		
Acquisitions par transaction d'actions	-		
Réception projets built-to-suit	*96.015*		96.015
Projets built-to-suit réceptionnés		**-96.015**	**-96.015**
Projet de développments		**76.034**	**76.034**
Brucargo - WFS		4.966	4.966
Bornem - Pelsis Edialux		8.076	8.076
Camphin-en-Carembault (FR) - Danone/DSM/GBS/XPO		16.033	16.033
Genk - Carglass		9.827	9.827
Etten-Leur (NL) - Bas Logistics		4.167	4.167
SLP - Thomsen Select/Milestone		4.626	4.626
Flexport Liège		9.700	9.700
Waddinxveen (NL) - isero		10.182	10.182
Heerlen - DocMorris		8.004	8.004
de Tyraslaan (BE)		452	452
Désinvestissements	**-3.377**		-3.377
Vente actifs	*-1.000*		-1.000
Feuqières-en-Vimeu (FR)	-1.000		-1.000
Immeubles destinés pour la vente	*-2.377*		-2.377
Bondoufle (FR)	-2.377		-2.377
Augmentations/(baisse) de la juste valeur	**33.333**	**-63**	33.271
Au 31/12/2018	**868.478**	**48.440**	**896.873**

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:

		Impact sur la juste valeur	
Entrées non observables	**Calculé en**	**Augmentation**	**Baisse**
Valeur locative estimé	€/m²	+	-
Taux d'actualisation	%	-	+
Rendement initial		-	+
Durée restante du bail	années	+	-
Taux d'occupation		+	-
Inflation		+	-

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 € 8,7 millions
- une diminution (hausse) de 0,25% du taux d'actualisation signifie que la juste valeur du portefeuille augmentera (diminuera) d'environ € 35,8 millions.

Commentaire 21 : Autres immobilisations corporelles

AUTRES ACTIFS CORPORELS NON COURANTS (x EUR 1.000)	Total	à usage propre	Autres
AU 31/12/2017	**13.350**	**473**	**12.877**
Valeur d'acquisition 01/01/2018	**14.434**	**786**	**13.648**
Acquisitions	84	0	84
Panneaux solaires	245	0	245
- Achats des panneaux solaires	*436*	*0*	*436*
- Plus/moins value des panneaux solaires existantes	*-190*	*0*	*-190*
Valeur d'acquisition 31/12/2018	**14.763**	**786**	**13.977**
Amortissements 01/01/2018	**-1.084**	**-313**	**-771**
Amortissements	-99	-41	-58
Amortissements 31/12/2018	**-1.183**	**-354**	**-829**
AU 31/12/2018	**13.581**	**432**	**13.149**

L'évolution des autres immobilisations corporelles comprend dans une large mesure la plus-value sur les panneaux solaires des sites de Bornem, Grimbergen, Erembodegem, Bilzen, Heppignies, Milmort, Forest, Gand Orka Aalst.

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 € 11.502 K. Les panneaux solaires sont évalués par un expert indépendant depuis 2018.

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 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 31/12/2016	**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**
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	**1**
Instruments de couverture	1
AU 31/12/2018	**1**

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

La valorisation négative des instruments de couverture pour 2018 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 31/12/2016	**39**
Cautions en espèces	3
AU 31/12/2017	**42**
Cautions en espèces	-13
AU 31/12/2018	**29**

Ce montant concerne une caution payée en espèces.

Commentaire 24 : Actifs détenus en vue de la vente

ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2016	**7.721**
Immeubles de placement	-7.721
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2017	**0**
Immeubles de placement	2.377
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
AU 31/12/2018	**2.377**

Commentaire 25 : Créances commerciales à court terme

CREANCES COMMERCIALES (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Créances commerciales brutes	16.237	14.951	11.014
Provisions pour créances douteuses	-638	-587	-515
TOTAL	**15.599**	**14.364**	**10.499**

Au 31 décembre 2018, les créances commerciales brutes se montaient à € 15.599 K, dont :

- € 15.077 K de créances commerciales ;
- € 637 K de créances douteuses ;
- € 523 K d'autres créances;
- -€ 638 K de réductions de valeur sur créances douteuses.

Le tableau ci-dessous reflète l'âge des créances commerciales pour € 15.077 K.

TABLEAU DES ECHEANCES DES CREANCES COMMERCIALES	(x EUR 1.000)
créances commerciales, non échu	13.759
créances commerciales, échu 1 - 30 jours	1.275
créances commerciales, échu 31 - 60 jours	-18
créances commerciales, échu 61 - 90 jours	-12
créances commerciales, échu > 90 jours	72
TOTAL	**15.077**

Le montant total de € 15.077 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. Malgré cette exigence, Montea est convaincue, sur la base de données historiques, que lorsque les 90 jours sont dépassés, il n'ya aucun risque de recouvrabilité.

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 31/12/2016	**515**
Montant pour l'exercice en cours	220
Reprise du montant pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2017	**735**
Montant pour l'exercice en cours	-98
Reprise du montant pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2018	**637**

REDUCTIONS DE VALEUR SUR CREANCES COMMERCIALES COMPTABILISEES	(x EUR 1.000)
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	**588**
Provisions pour l'exercice en cours	50
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	0
AU 31/12/2018	**637**

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	127
Factures à établir	378
Note de crédit à recevoir	18
TOTAL	**523**

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	638
TOTAL	**638**

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)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
IMPOTS	**13.073**	**7.908**	**6.559**
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	7.969	6.739	6.292
Impôts	5.103	1.169	268
AUTRES ACTIFS CIRCULANTS	**794**	**840**	**48**
TOTAL	**13.867**	**8.748**	**6.607**

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)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Dépôts en espèces auprès des établissements de crédit	4.634	3.436	3.348
Placements à terme	0	0	2
Chèques à encaisser	0	0	0
TOTAL	**4.634**	**3.436**	**3.350**

Commentaire 28 : Comptes de régularisation de l'actif

COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Revenus immobiliers courus non échus	401	454	424
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	1.755	-4.500	-3.758
- Autres	0	0	0
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	0	0	0
Autres	418	976	412
TOTAL	**2.574**	**2.263**	**21.121**

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 31/12/2016	**202.820**	**-2.541**	**3**	**32.439**	**9.951.884**
Apport en nature	33.803	-1.147	0	34.202	1.658.647
AU 31/12/2017	**236.623**	**-3.688**	**3**	**66.641**	**11.610.531**
Apport en nature et dividendes en actions	24.541	-346	-1.070	34.250	1.204.161
AU 31/12/2018	**261.164**	**-4.034**	**-1.067**	**100.891**	**12.814.692**

Commentaire 30 : Réserves

(EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Réserves	**12.020**	**-3.216**	**-13.079**
Réserve légale	835	845	835
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-52.370	-55.573	-49.930
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	-4.206	-14.939	-24.188
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	0	-2	-2
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	67.761	66.454	60.207

Le 21 septembre 2018, le Conseil d'administration a approuvé un plan d'achat d'actions au bénéfice du management. Pour permettre l'achat avec application des modalités du plan, des actions propres ont été rachetées. Le 21 septembre 2018, Montea a racheté 120.629 actions dont 100.000 ont déjà été vendues le 24 septembre 2018.

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 € 3.398K, essentiellement à cause de l'évolution positive 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
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2017 (12 mois)	-720
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2018 (12 mois)	484
AU 31/12/2018	**-52.370**

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
Unwinding SWAP 2017	9.865
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2018 (12 mois)	5.791
Unwinding SWAP 2018	4.943
AU 31/12/2018	**-4.205**

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 0 « État des mouvements des fonds propres consolidés et des réserves au 31/12/2018 ».

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 portefeuille[120] (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).

[120] Voir section 8.11.

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. Par ailleurs, le résultat dilué par action est égal au résultat ordinaire par action, car le résultat des participations minoritaires (0,4 % de Bornem Vastgoed SA) est négligeable. Montea ne détient pas de warrants ni d'obligations convertibles.

DETAIL DE RESULTATS PAR ACTION (EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
RESULTAT NET	**64.575**	**36.548**	**32.204**
Attribuable à :			
Actionnaires de la société mère	64.575	36.548	32.204
Intérêts minoritaires	0	0	0
Résultat EPRA (K€)	**35.724**	**26.785**	**24.018**
Nombre d'actions pondéré de la periode	12.100.327	10.392.676	9.722.190
Nombre d'actions en circulation à la fin de la periode	12.814.692	11.610.531	9.951.884
RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions pondéré (EUR)	**5,34**	**3,52**	**3,31**
RESULTAT EPRA PAR ACTION (EUR)	**2,95**	**2,58**	**2,47**

DETAIL RECONCILIATION DU RESULTAT NET à RESULTAT EPRA (EUR X 1.000)	31/12/2018 12 maanden	31/12/2017 12 maanden	31/12/2016 12 maanden
RESULTAT NET (K€)	**64.575**	**36.548**	**32.204**
- Résultat sur la vente des immeubles de placement	-3	-769	-8.131
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-31.975	-3.204	-670
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.127	-5.791	616
RESULTAT EPRA (K€)	**35.724**	**26.784**	**24.018**

Commentaire 32 : Participation minoritaire

INTERET MINORITAIRE	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2015	**119**
5% du résultat de la SCI 3R au 31/12/2015	0
AU 31/12/2016	**119**
Intérêts Minoritaire Bornem Vastgoed NV	-100
AU 31/12/2017	**19**

Commentaire 33 : Provisions de long terme

PROVISIONS (EUR x 1.000)	31/12/2018	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)	31/12/2018	31/12/2016	31/12/2015
DETTES FINANCIERES NON COURANTES	**416.968**	**374.543**	**285.577**
Etablissements de crédit	305.000	262.900	175.132
Emprunt obligataire	109.491	109.335	109.189
Cautions, garanties bancaires par dépôts	1.431	1.172	1.071
Leasing financier	1.047	1.136	184
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
DETTES FINANCIERES COURANTES (EUR x 1.000)	**45.085**	**2.273**	**10.590**
Etablissements de crédit	45.000	2.000	10.000
Leasing financier	85	273	590
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	**462.054**	**376.816**	**296.167**

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 31/12/2018, Montea disposait d'un total de € 355,0 millions en lignes de crédit contractuelles, dont 99% (€ 350,0 millions) sont utilisés.

L'année prochaine, la dette arrivera à échéance à hauteur de 12,9% (ou € 45 millions) de l'en-cours de la dette (€ 350 millions), ou 12,7% (€ 45 millions) des lignes de crédit contractées (€ 355 millions).

Au 31/12/2018, Montea a une dette bancaire totale (lignes de crédit bilatérales) de € 350 millions auprès de 7 institutions financières. La dette financière totale (y compris les emprunts obligataires et la dette locative) était couverte à 90,8% au 31 décembre 2018 au moyen de contrats de couverture de taux d'intérêt du type Interest Rate Swaps en Interest Caps.

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 31/12/2018 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	45.000 €	40.000 €	3.793
Lignes de crédit avec une maturité 1 - 2 années	20.000 €	0 €	3.709
Lignes de crédit avec une maturité 2 - 3 années	21.667 €	0 €	3.612
Lignes de crédit avec une maturité > 3 années	268.333 €	310.000 €	6.458
TOTAL	**355.000 €**	**350.000 €**	**17.573**

INSTRUMENTS DE COUVERTURE (x EUR 1000)	Montant notionnel	Intérêts instruments de couverture
Instruments de couverture avec une maturité < 1 année	-	4.040
Instruments de couverturet avec une maturité 1 - 2 années	35.000	4.040
Instruments de couverturet avec une maturité 2 - 3 années	-	4.040
Instruments de couverture avec une maturité > 3 années	297.500	9.990
TOTAL	**332.500**	**22.110**

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	30.000	30.000	3.606
Emprunts obligataires avec une maturité 2 - 3 années	30.000	30.000	2.982
Emprunts obligataires avec une maturité > 3 années	50.000	50.000	7.591
TOTAL	**110.000**	**110.000**	**17.785**

Le tableau ci-dessous récapitule les emprunts obligataires en cours :

EMPRUNTS OBLIGATAIRES					
Montant nominal	Date d'échéance	Intérêt	Taux d'intérêt	Capital de remboursement	Intérêts de remboursement
30.000	28/06/2020	Fixe	4,11%	2020	Annuel
30.000	28/02/2021	Fixe	3,36%	2021	Anuel
25.000	30/06/2027	Variable	EURIBOR 3M + 205 bps	2027	Trimestriel
25.000	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 expira 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	Date	Ouvert
Tragel – Orka Aalst NV	31/12/2018	€ 1.132.361
Total		€ 1. 132.361

Commentaire 35 : Autres passifs financiers non courants

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2016	31/12/2015
Instruments financiers dérivés autorisés	10.186	11.707	24.804
TOTAL	**10.186**	**11.707**	**24.804**

Dans les autres passifs financiers non courants, on trouve exclusivement la valorisation négative des instruments de couverture d'intérêt au 31/12/2018. Le commentaire 22 (Actifs financiers non courants) comprend les variations positives de la valeur des instruments de couverture d'intérêt. Au 31/12/2018, les instruments de couverture affichent une valeur négative de € 10,2 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 € 45 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)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Garanties	0	0	0
TOTAL	**0**	**0**	**0**

Commentaire 37 : Dettes commerciales et autres passifs courants

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Exit Taks	**1.445**	**2.014**	**1.455**
Autres	**18.697**	**8.833**	**6.460**
Fournisseurs	14.822	5.512	2.640
Locataires	341	266	273
TVA, salaires et charges sociales	3.533	3.056	3.547
TOTAL	**20.142**	**10.848**	**7.915**

AUTRES PASSIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Dividendes	0	10	14
Passifs intra-groupe	0	117	0
Autres	4.707	23	3.979
TOTAL	**4.707**	**150**	**3.993**

La rubrique « Exit tax » comprend les provisions constituées suite à l'achat de sociétés immobilières : Bornem Vastgoed SA (propriétaire du projet du loueur Pelsis), Castanea SA (propriétaire du projet loué à Metro), Cercis Parc SA (propriétaire du projet loué à DHL Aviation), Gleditsia SA (37 % propriétaire du projet loué à Decathlon), Pterocarya SA (30 % propriétaire du projet loué à Decathlon), Sambucus SA (propriétaire à 33 % du projet loué à Decathlon), Immocass SPRL (propriétaire du projet loué à Noukies) et Vilpro SA (propriétaire du terrain de la Tyraslaan à Vilvoorde). Voir Commentaire 20.

Le poste « Fournisseurs » présente encore un solde de € 14,8 millions. Cela concerne principalement des factures encore impayées aux Pays-Bas, notamment 6.8 mio € de dette échue envers Kellen BV. Le reste est dû à des tiers dans le cadre des projets en cours en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

La section « Impôts, rémunérations et charges sociales » comprend principalement la provision constituée en vue de l'imposition provisoire par l'unité fiscale néerlandaise qui n'a pas encore reçu le statut de FBI. Voir Commentaire 26 et section 1.4.3.

La rubrique « Dettes intercompagnies gérant statutaire » concerne une dette en compte courant à l'égard de Montea Management SA.

La section « Autres » dettes de court terme contient essentiellement une dette ouverte envers Kellen BV, à la somme de € 4,7 millions, suite à l'acquisition du site de Tiel en Q3/2018, et concerne les recherches archéologiques en cours.

Commentaire 38 : Comptes de régularisation du passif

COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF (EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Revenus immobiliers perçus d'avance	14.683	11.166	7.463
Intérêts et autres charges courus non échus	4.137	4.405	3.374
Autres	0	-28	-11
TOTAL	**18.819**	**15.543**	**10.826**

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)	31/12/2018 Valeur exercice	31/12/2018 Niveau 1 (1)	31/12/2018 Niveau 2 (2)	31/12/2018 Niveau 3 (3)
I.			**ACTIFS NON COURANTS**	**910.426**	**0**	**404**	**910.022**
	A.		Goodwill	0	0	0	0
	B.		Immobilisations incorporelles	374	0	374	0
	C.		Immeubles de placement	896.873	0	0	896.873
	D.		Autres immobilisations corporelles	13.149	0	0	13.149
	E.		Actifs financiers non courants	1	0	1	0
	F.		Créances de location-financement	0	0	0	0
	G.		Créances commerciales et autres actifs non courants	29	0	29	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**	**39.051**	**4.634**	**32.040**	**2.377**
	A.		Actifs détenus en vue de la vente	2.377	0	0	2.377
	B.		Actifs financiers courants	0	0	0	0
	C.		Créances de location-financement	0	0	0	0
	D.		Créances commerciales	15.599	0	15.599	0
	E.		Créances fiscales et autres actifs courants	13.867	0	13.867	0
	F.		Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.634	4.634	0	0
	G.		Comptes de régularisation	2.574	0	2.574	0
			TOTAL DE L'ACTIF	**949.477**	**4.634**	**32.444**	**912.399**
			PASSIF	**515.908**	**0**	**520.057**	**0**
I.			**Passifs non courants**	**427.155**	**0**	**431.303**	**0**
	A.		Provisions	0	0	0	0
	B.		Dettes financières non courantes	416.968	0	421.117	0
			1. Dettes bancaires	231.304	0	231.304	0
			2. Bonds	109.260	0	115.291	0
			3. Debts financiers longs termes (guaranties,...)	184	0	184	0
	C.		Autres passifs financiers non courants	10.186	0	10.186	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**	**88.754**	**0**	**88.754**	**0**
	A.		Provisions	0	0	0	0
	B.		Dettes financières courantes	45.085	0	45.085	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	20.142	0	20.142	0
	E.		Autres passifs courants	4.707	0	4.707	0
	F.		Comptes de régularisation	18.819	0	18.819	0
			TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**515.908**	**0**	**520.057**	**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 2018, 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)	31/12/2017 Valeur exercice	31/12/2017 Niveau 1 (1)	31/12/2017 Niveau 2 (2)	31/12/2017 Niveau 3 (3)
I.		**ACTIFS NON COURANTS**	**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**	**349.368**	**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
		1. Dettes bancaires	231.304	0	231.304	0
		2. Bonds	109.260	0	115.291	0
		3. Debts financiers longs termes (guaranties,...)	184	0	184	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**	**32.414**	**0**
	A.	Provisions	0	0	0	0
	B.	Dettes financières courantes	10.590	0	10.590	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	10.848	0	10.848	0
	E.	Autres passifs courants	150	0	150	0
	F.	Comptes de régularisation	10.826	0	10.826	0
		TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**342.794**	**0**	**349.368**	**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'equivalent 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 / m²)	10-130	40-125	15-130
Valeur locative sur le marché (moyen;pondérée) (EUR/m²)	46,34	53,03	51,39
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	6,00%-7,75%	5,60%-7,50%	5,00%-7,27%
Rendement équivalent (moyenne pondérée) (%)	6,68%	6,26%	5,89%
Inflation moyenne (%)	2,20%	1,90%	1,83%
Loyer effectif par rapport à la valeur locative sur le marché (%)	106,77%	93,75%	100,41%

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 2017 :

Valorisation juste valeur des immeubles de placement	BE	FR	NL
Méthode de capitalisation des loyers			
Valeur locative sur le marché (Min - max.) (EUR / m²)	10-130	28-125	10-130
Valeur locative sur le marché (moyenne pondérée) (EUR / m²)	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%

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 2018 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 31/12/2018 par rapport aux instruments de couverture souscrits. Au 31/12/2018, la juste valeur des instruments dérivés se monte à € 10.473 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 31/12/2018, âge moyen des swaps existants), Montea a calculé un « non-performance risk » égal à € 287 K, ce qui représente une baisse de € 131 K par rapport au 31/12/2017. 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 € 10.186 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 € 418 K au 31 décembre 2017.

4. Passifs financiers

Les passifs financiers se composent des 4 emprunts obligataires, des lignes de crédit utilisées pour € 350 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 31/12/2018, 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 € 4,1 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 2 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 2018

		(EUR x 1.000)	31/12/2018 BE	31/12/2018 FR	31/12/2018 NL	31/12/2018 Elim.	31/12/2018 Conso
I.		**ACTIFS NON COURANTS**	**601.067**	**136.717**	**308.049**	**-135.407**	**910.426**
	A.	Goodwill	0	0	0	0	0
	B.	Immobilisations incorporelles	374	0	0	0	374
	C.	Immeubles de placement	452.264	136.669	307.940	0	896.873
	D.	Autres immobilisations corporelles	13.018	21	109	0	13.149
	E.	Actifs financiers non courants	135.408	0	0	-135.407	1
	F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
	G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	2	26	0	0	29
	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**	**212.808**	**6.355**	**10.931**	**-191.044**	**39.051**
	A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	2.377	0	0	2.377
	B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
	C.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
	D.	Créances commerciales	9.334	2.766	3.499	0	15.599
	E.	Créances fiscales et autres actifs courants	198.481	11	6.419	-191.044	13.867
	F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.258	464	912	0	4.634
	G.	Comptes de régularisation	1.735	737	101	0	2.574
		TOTAL DE L'ACTIF	**813.875**	**143.072**	**318.980**	**-326.451**	**949.477**
		TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**323.112**	**85.552**	**180.328**	**-155.424**	**433.569**
I.		**Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère**	**323.094**	**85.552**	**180.328**	**-155.424**	**433.550**
	A.	Capital	256.063	0	72.065	-72.065	256.063
	B.	Primes d'émmission	100.891	0	0	0	100.891
	C.	Réserves	-57.709	70.268	82.820	-83.359	12.020
	D.	Résultat net de l'exercice	23.848	15.284	25.443	0	64.575
II.		**Intérêts minoritaires**	**19**	**0**	**0**	**0**	19
		PASSIF	**490.763**	**57.520**	**138.652**	**-171.027**	**515.908**
I.		**Passifs non courants**	**426.011**	**1.143**	**0**	**0**	**427.155**
	A.	Provisions	0	0	0	0	0
	B.	Dettes financières non courantes	415.825	1.143	0	0	416.968
	C.	Autres passifs financiers non courants	10.186	0	0	0	10.186
	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**	**64.752**	**56.377**	**138.652**	**-171.027**	**88.754**
	A.	Provisions	0	0	0	0	0
	B.	Dettes financières courantes	45.085	0	0	0	45.085
	C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
	D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.754	2.500	9.888	0	20.142
	E.	Autres passifs courants	9	51.292	124.652	-171.245	4.707
	F.	Comptes de régularisation	11.903	2.585	4.112	219	18.819
		TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**813.875**	**143.072**	**318.980**	**-326.451**	**949.477**

La juste valeur des immeubles de placement belges s'élève à € 452,2 millions pour 2018, € 59,1 millions de plus qu'en 2017. Cette augmentation est surtout due à :

- réception du site de Bilzen, loué à Carglass, en Q2 2018 ;
- réception des travaux de rénovation sur le site de Milmort, loué à EC Hub et Sinotrans, en Q4 2018 ;
- réception d'un projet sur mesure à Flexport, Liège Airport, loué à Pollet Groep[22], LCA, Easylog & Sinotrans en Q4 2018 ;
- réception d'un centre de distribution à Bornem, loué à Edialux (membre du groupe Pelsis - les opérations logistiques côtoient aussi une unité de production) en Q4 2018 ;
- réception d'un centre de distribution sur mesure à Brucargo, loué à Worldwide Flight Services (WFS) en Q4 2018 ; et
- augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

En France, la juste valeur des immeubles de placement y compris les actifs destinés à la vente se monte à € 136,7 millions pour 2018, € 28,2 millions de plus qu'en 2017. En voici les raisons principales :

- acquisition du site de Le Mesnil-Amelot, loué à GSF Aéro et BH Catering en Q1 2018 ;
- achat du site de Lesquin, loué à DHL en Q1 2018 ;
- réception du site de Camphin-en-Carembault, loué à DSM, Danone, GBS et XPO en Q2 2018 ; et
- augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

La juste valeur des immeubles de placement aux Pays-Bas s'élève à € 307,9 millions pour 2018, € 103,1 millions de plus qu'en 2017. Cette évolution s'explique principalement par :

- acquisition du site de Hoofddorp, loué à Idexx Europe en Q2 2018 ;
- réception du projet d'Etten-Leur, loué à BAS Logistics en Q2 2018 ;
- réception du projet de Schiphol, loué à Thomsen Select et MileStone en Q2 2018 ;
- transaction sale-and-rent back de Tiel, loué à Recycling Kombinatie REKO B.V. et Struyck Verwo Infra B.V. en Q3 2018 ;
- acquisition d'un terrain adjacent au site existant d'Oss, loué à Vos Logistics, en Q3 2018 ; et
- augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

Commentaire 40.2 : Bilan segmenté pour l'exercice 2017

		(EUR x 1.000)	31/12/2017 BE	31/12/2017 FR	31/12/2017 NL	31/12/2017 Elim.	31/12/2017 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**
I.		**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'émmission	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**

Commentaire 40.3 : Compte de résultat segmenté pour l'exercice 2018

	(EUR x 1.000)	31/12/2018 BE	31/12/2018 FR	31/12/2018 NL	31/12/2018 Elim.	31/12/2018 12 mois
I.	Revenus Locatifs	28.182	8.782	15.932	0	52.896
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-2.928	-85	0	0	-3.012
	RESULTAT LOCATIF NET	**25.254**	**8.697**	**15.932**	**0**	**49.883**
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	3.458	1.915	473	0	5.847
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	-3.715	-2.121	-657	0	-6.493
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	2.603	211	16	0	2.831
	RESULTAT IMMOBILIER	**27.600**	**8.704**	**15.764**	**0**	**52.068**
IX.	Frais techniques	-3	-3	0	0	-6
X.	Frais commerciaux	-87	-43	0	0	-130
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0	0	0	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.025	-509	0	0	-1.534
XIII.	Autres charges immobilières	-39	-22	0	0	-60
	CHARGES IMMOBILIERES	**-1.153**	**-577**	**0**	**0**	**-1.730**
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**26.447**	**8.127**	**15.764**	**0**	**50.338**
XIV.	Frais généraux de la société	-3.333	-543	-348	0	-4.224
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-6	-54	0	0	-61
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	**23.108**	**7.529**	**15.416**	**0**	**46.053**
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	3	0	0	3
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8.418	9.613	13.945	0	31.975
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	**31.525**	**17.145**	**29.361**	**0**	**78.031**
XX.	Revenus financiers	5.661	2	10	-5.582	91
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-10.586	-1.707	-3.526	5.582	-10.237
XXII.	Autres charges financières	-55	-25	-13	0	-92
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.127	0	0	0	-3.127
	RESULTAT FINANCIER	**-8.107**	**-1.730**	**-3.529**	**0**	**-13.366**
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	**23.419**	**15.415**	**25.831**	**0**	**64.665**
XXV.	Impôts des sociétés	430	-131	-388	0	-89
XXVI.	Exit taxe	0	0	0	0	0
	IMPOT	**430**	**-131**	**-388**	**0**	**-89**
	RESULTAT NET	**23.848**	**15.284**	**25.443**	**0**	**64.575**
	RESULTAT EPRA	**18.558**	**5.668**	**11.499**	**0**	**35.724**
	Nombre d'actions moyen pondéré	12.100	12.100	12.100	0	12.100
	RESULTAT NET PAR ACTION	**1,97**	**1,26**	**2,10**	**0,00**	**5,34**
	RESULTAT EPRA PAR ACTION	**1,53**	**0,47**	**0,95**	**0,00**	**2,95**

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant de € 31,9 millions sont en raison de la variation positive en Belgique, en France et aux Pays-Bas.

La variation positive de la juste valeur en France et aux Pays-Bas a été réalisé à cause d'une amélioriation du marché dinvestissement relatif aux locaux logistiques, dont Montea est propriétaire, sur base de localisaton, location et les spécificités des sites. La France et les Pays-Bas ont été moins impactés car la croissance était principalement en Belgique et aux Pays-Bas en 2018.

Commentaire 40.4 : Compte de résultat segmenté pour l'exercice 2017

	(EUR x 1.000)	31/12/2017 BE	31/12/2017 FR	31/12/2017 NL	31/12/2017 Elim.	31/12/2017 12 maanden
I.	Revenus Locatifs	23.593	7.078	12.563	0	43.234
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	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 taxe	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**

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 31/12/2018, le risque d'intérêt sur les lignes de crédits à taux variable était couvert à 90,8%, 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 2018, 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 suffisantes [121] et en coordonnant le mieux possible les recettes avec les paiements.

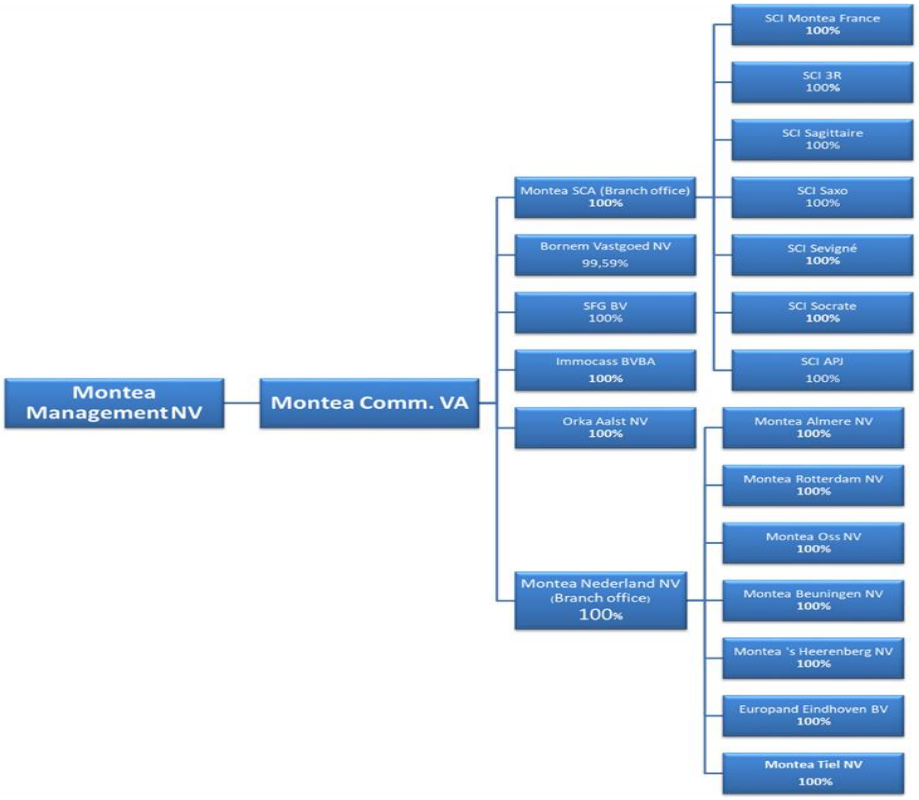
Commentaire 42 : Transactions entre entreprises liées

Les transactions avec des entreprises liées se limitent au management fee entre le Gérant Statutaire Montea Management SA et Montea SCA. De plus, Montea confirme qu'il n'y a pas de transactions à des conditions non conformes au marché avec des parties liées.
À la fin de l'exercice 2018, les postes suivants étaient inscrits dans les comptes annuels :

Résultat d'exploitation - Indemnités gérant statutaire :	€ 667 K
Dettes – Compte-courant Montea Management SA :	€ 0 K

[121] Montea dispose au 31/12/2018 de € 355,0 millions en lignes de crédit, dont € 350,0 millions déjà utilisés. Cela signifie que Montea peut encore compter sur € 5,0 millions.

Vous trouverez ci-dessous la structure du groupe sous forme de tableau:



Commentaire 43 : Engagements hors bilan

Pour l'exercice 2018, il existe un engagement hors bilan, une garantie bancaire d'un montant de € 333 673,23 en faveur de De Scheepvaart NV, dans le cadre du contrat de concession à Bilzen avec De Scheepvaart NV. Cette garantie bancaire est valable jusqu'au 30/12/2042.

Commentaire 44 : Événements survenus après le 31 décembre 2018

Nouveaux financements

Début 2019, des lignes de crédit de court terme pour € 25 millions ont été remboursées anticipativement. Un nouveau crédit de € 30 millions a été contracté dans la même période pour un terme de 8 ans. Par ailleurs, en février 2019, un crédit pont a été contracté pour la somme totale de € 40 millions. La durée moyenne pondérée[34] des dettes financières se monte actuellement à 4,9 ans.

21/02/2019
Montea annonce les nouveaux investissements ci-dessous pour un montant total de € 83,0 millions.
Acquisition d'un terrain loué à Born (NL). Investissement d'environ € 37,0 millions.
D'une superficie de 220.000m², le terrain est loué à Koopman Logistics Group pour une durée de 12,5 ans. Il jouit d'une excellente situation sur l'autoroute A2 et le canal Juliana. Le terrain offre également un accès direct au terminal Barge & Rail de Born pour la distribution des conteneurs destinés aux ports d'Anvers et Rotterdam. La transaction représente une valeur d'investissement totale d'environ € 37,0 millions (conforme au chiffre de l'expert immobilier), génère dès à présent un rendement initial net voisin de 5,4 % et présente un futur potentiel de développement de 120.000 m² d'espace logistique de qualité très bien situé.

Projet build-to-suit pour Unéal à St Laurent de Blangy (FR). Investissement d'environ € 18,7 millions.
À l'issue d'un appel d'offres en 2018, Unéal a confié à Montea la tâche de développer un centre de distribution de pointe avec environ 33.000 m² d'espace de stockage et environ 1.900 m² de bureaux. Les travaux du projet vont commencer au premier trimestre 2019 (moyennant les conditions suspensives habituelles) pour une réception prévue fin 2019. L'opération représente une valeur d'investissement totale de € 18,7 millions (conforme à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier) et va générer à partir de la réception un rendement initial net d'environ 6,4 %.

Acquisition d'un terrain à Meyzieu (FR). Investissement de € 3,5 millions.
Le terrain d'environ 28.200 m² est très bien situé à l'est de Lyon, sur l'autoroute A42. Le terrain pourra recevoir un bâtiment logistique d'environ 10.000 m². La transaction représente une valeur d'investissement voisine de € 3,5 millions. Les contacts avec les candidats locataires vont bon train. Montea prévoit de développer le terrain dans un délai de 2 ans.

Quadruplement de la surface totale de panneaux photovoltaïques : 225.000 m² de nouveaux panneaux solaires en Belgique et 110.000 m² de nouveaux panneaux solaires aux Pays-Bas, soit un investissement d'environ € 23,8 millions
Montea poursuit en 2019 ses ambitieux projets de durabilisation du parc d'immeubles. La Belgique va investir environ € 14,2 millions dans de nouveaux projets photovoltaïques (aux conditions suspensives habituelles). Aux Pays-Bas, des projets photovoltaïques vont voir le jour pour la première fois, représentant une valeur d'investissement de € 9,6 millions. Avec ce nouvel investissement, la surface totale des panneaux solaires dans le portefeuille fait plus que quadrupler, et produira assez d'énergie pour alimenter plus de 10.000 ménages. Les recettes annuelles de l'investissement avoisineront € 3,2 millions.

21/02/2019
Annonce d'augmentation de capital
Montea annonce une augmentation de capital à hauteur de € 160,0 millions, dans les limites du capital autorisé, avec droits d'attribution irréductibles.

8.8 Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SCA pour l'exercice clos le 31 décembre 2018[122]

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

Building a better working world

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Montea Comm sca pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Montea Comm sca (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2018, le relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices, le résultat global consolidé avant répartition du bénéfice, l'état des variations des capitaux propres et réserves consolidés et l'état des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ainsi que les annexes (formant ensemble « les Comptes Consolidés »), et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 17 mai 2016, conformément à la proposition du Conseil d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibéra sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2018. Nous avons effectué le contrôle légal des Comptes Consolidés pendant 9 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Montea Comm sca, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2018, ainsi que le relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices, le résultat global consolidé avant répartition du bénéfice, l'état des variations des capitaux propres et réserves consolidés et l'état des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 949.477 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 64.575 milliers.

À notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne ("IFRS") et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - "ISA's"). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section "Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés" de notre rapport.

[122] 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.

Building a better working world

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement

- Description du point et risque d'audit :

Les immeubles de placement représentent une part significative (94 %) des actifs du Groupe.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats.

La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur », certains paramètres utilisés pour l'évaluation étant peu observables sur un marché public (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...).

- Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes,
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs,
- et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...).

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 20 aux comptes consolidés.

Evaluation des instruments dérivés

- Description du point et risque d'audit :

Montea détient des swaps d'intérêt (IRS) destinés à couvrir son risque d'intérêt sur ses dettes à taux variables. L'évaluation de ces dérivés à la juste valeur est une source importante de volatilité du résultat. En effet, conformément à la norme IFRS 9 « Instruments financiers – comptabilisation et évaluation », ces dérivés sont évalués à la juste valeur (celle-ci relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »). Les variations de juste valeur des dérivés sont enregistrées dans le compte de résultats. Le risque d'audit réside d'une part dans la valorisation de ces dérivés.

- Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :

  - Nous avons comparé les justes valeurs des dérivés avec les valorisations communiquées par les contreparties bancaires,

  - et les ajustements au titre du risque de crédit. Nous avons évalué les hypothèses et calculs effectués.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur les instruments dérivés présentées dans la note annexe 17 aux comptes consolidés.

Responsabilités de l'organe de gestion dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du système de contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe de gestion est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- L'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- La prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe;

- L'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant;

- Conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;

- Evaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

- Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel ainsi de faire rapport sur ces éléments.

Aspects concernant le rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion sur les Comptes Consolidés a établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- Résumé des résultats financiers p.64-74
- EPRA p.211-220
- Détail du calcul des APM appliqués par Montea p.221-223

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fausse ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune assurance raisonnable sur le rapport de gestion ni les autre informations repris dans le rapport annuel.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions complémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés par l'article 134 du Code des sociétés ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé par l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 17 avril 2019

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
Représentée par

Joeri Klaykens*
Associé
*Agissant au nom d'une SPRL

19JK0203

8.9 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31 décembre 2018

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 2018 (en milliers d'euros)

BILAN EUR (x 1.000)	IFRS 12 mois	IFRS 12 mois	IFRS 12 mois
ACTIF			
ACTIFS NON COURANTS	**720.107**	**530.006**	**435.415**
A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	374	168	189
C. Immeubles de placement	493.476	344.335	281.813
D. Autres immobilisations corporelles	11.141	10.748	10.093
E. Actifs financiers non courants	215.097	174.723	143.288
F. Créances de location-financement	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	19	33	32
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
ACTIFS COURANTS	**200.259**	**200.656**	**150.881**
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	10.024	7.727	6.191
E. Créances fiscales et autres actifs courants	185.795	189.822	104.684
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.779	1.924	2.406
G. Comptes de régularisation	1.661	1.184	18.769
TOTAL DE L'ACTIF	**920.366**	**730.662**	**586.297**
	0		
PASSIF			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**433.098**	**332.520**	**251.472**
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	**433.079**	**332.502**	**251.472**
A. Capital	256.063	232.938	200.292
B. Primes d'émission	100.891	66.641	32.439
C. Réserves	11.550	-3.615	-17.232
D. Résultat net de l'exercice	64.575	36.538	35.971
PASSIF	**487.268**	**398.142**	**334.825**
PASSIFS NON COURANTS	**425.431**	**384.287**	**309.647**
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	415.244	372.579	284.843
C. Autres passifs financiers non courants	10.186	11.707	24.804
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	**61.838**	**13.856**	**25.178**
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières courantes	45.000	2.184	10.590
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.931	2.738	6.618
E. Autres passifs courants	0	416	127
F. Comptes de régularisation	12.907	8.517	7.844
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**920.366**	**730.662**	**586.297**

8.9.2 Compte de résultat non-consolidé au 31 décembre 2018 (en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTATS EUR (x 1.000)	IFRS 12 mois	IFRS 12 mois	IFRS 12 mois
I. Revenus locatifs (+)	32.210	22.921	25.581
II. Reprise de loyers cédés et escomptés (+)	0	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-2.928	-1.489	-1.305
RESULTAT LOCATIF NET	**29.283**	**21.432**	**24.277**
IV. Récupération de charges immobilières (+)	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	4.393	3.346	3.306
VI. Frais	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-4.707	-3.845	-3.871
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	2.455	3.269	1.298
RESULTAT IMMOBILIER	**31.424**	**24.203**	**25.009**
IX. Frais techniques (-)	-4	-23	-55
X. Frais commerciaux (-)	-87	-117	-82
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	0	0	-31
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1.114	-684	-336
XIII. Autres charges immobilières (-)	-43	-37	-41
CHARGES IMMOBILIERES	**-1.248**	**-861**	**-545**
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**30.176**	**23.342**	**24.464**
XIV. Frais généraux de la société (-)	-3.564	-3.352	-3.434
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	2.237	206	713
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	**28.850**	**20.196**	**21.743**
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	0	0	7.067
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	15.567	407	262
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0	0
RESULTAT D'EXPLOITATION	**44.417**	**20.602**	**29.072**
XX. Revenus financiers (+)	11.540	9.073	4.830
XXI. Charges nettes d'intérêts (-)	-12.204	-11.962	-8.892
XXII. Autres charges financières (-)	-70	-73	-113
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	20.547	19.543	11.297
RESULTAT FINANCIER	**19.813**	**16.581**	**7.123**
RESULTAT AVANT IMPOT	**64.230**	**37.183**	**36.195**
XXV. Impôts des sociétés (-)	345	-645	-223
XXVI. Exit tax (-)	0	0	0
IMPOT	**345**	**-645**	**-223**
RESULTAT NET	**64.575**	**36.538**	**35.971**
Nombre d'actions moyens de la période	12.100	10.393	9.013
Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	12.815	11.611	9.212
RESULTAT NET (normal) PAR ACTION en euros	**5,34**	**3,52**	**3,99**
RESULTAT NET PAR ACTION en euros	**5,04**	**3,15**	**3,90**

8.9.3 Résultat global non consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2018 (en milliers d'euros)

RESULTAT GLOBAL STATUTAIRE ABREGE (EUR x 1.000)	**31/12/2018** 12 mois	**31/12/2017** 12 mois	**31/12/2016** 12 mois
Résultat net	**64.575**	**36.538**	**35.971**
Autres éléments du résultat global	**10**	**484**	**-720**
Eléments repris dans le résultat:	**0**	**0**	**0**
Impact juste valeur des droits et frais de mutation estimés à l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0
Les variations de la partie réelle de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans un flux de trésorerie			
Eléments non-repris dans le résultat:	**10**	**484**	**-720**
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux solaires	10	484	-720
Résultat global	**64.585**	**37.021**	**35.251**
Imputable à:			
Les actionnaires de la société mére	64.585	37.021	35.251
Intérêts minoritaires	0	0	0

8.9.4 Résultat à affecter au 31 décembre 2018 (en milliers d'euro)

RESULTAT A AFFECTER EUR (x 1.000)		IFRS 12 mois	IFRS 12 mois	IFRS 12 mois
A.	**RESULTAT NET**	**64.575**	**36.538**	**24.024**
B.	**TRANSFERT AUX / DES RESERVES (-/+)**	**-36.768**	**-11.343**	**-5.325**
1.	**Transfert à / de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)**	**-31.975**	**-3.204**	**-462**
1a.	exercise	-31.975	-3.204	-462
1b.	exercices antérieurs	0	0	0
1c.	réalisations sur biens immobililiers			
2.	**Transfert à / de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)**	**0**	**0**	**0**
3.	**Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)**	**0**	**0**	**0**
3a.	exercise	0	0	0
3b.	exercices antérieurs	0	0	0
4.	**Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IRFS (+)**	**0**	**0**	**0**
4a.	exercise			
4b.	exercices antérieurs	0	0	0
5.	**Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)**	**3.127**	**0**	**-438**
5a.	exercise	3.127	0	-438
5b.	exercices antérieurs	0	0	0
6.	**Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+)**	**0**	**-5.791**	**0**
6a.	exercise	0	-5.791	0
6b.	exercices antérieurs	0	0	0
7.	**Transfert à / de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)**	**0**	**0**	**0**
8.	**Transfert à / de la réserve des latences fiscales relatives aux biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)**	**0**	**0**	**0**
9.	**Transfert à / de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)**	**0**	**0**	**0**
10.	**Transfert aux / des autres réserves**	**-7.919**	**-2.348**	**-4.425**
11.	**Transfert aux / du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)**	**0**	**0**	**0**
C.	**REMUNERATION DU CAPITAL CONFORMEMENT A L'ARTICLE 13**	**22.981**	**13.499**	**9.910**
D.	**REMUNERATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C**	**4.827**	**11.696**	**8.790**

8.9.5 Obligation de distribution au 31 décembre 2018 (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 **EUR (x 1.000)**	**IFRS** **12 mois**
Différence positive (1) - (2)	**22.981**
80% du montant défini conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C (1)	**22.981**
Résultat corrigé (A) + plus-values nettes (B)	28.726
Résultat corrigé + plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (A)	28.726
Résultat net	64.575
+ Amortissements	203
+ Réductions de valeur	61
- Reprises des réductions de valeur	0
- reprises de loyers cédés et escomptés	0
+/- Autres éléments non monétaires	-20.547
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	0
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-15.567
Plus-valus nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (B)	0
+/- Plus-values et moins-values réalisées au cours de l'exercise	0
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers au cours de l'exercise, exonérées de la distribution imposée sous réserve de leur réinvestissement endéans 4 ans	0
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers, antérieurement exonérées de la distribution imposée et n'ayant pas été réinvesties endéans 4 ans	0
La diminution nette de l'endettement (2)	**0**
La variation de l'endettement en fonction de la calculation du ratio d'endettement	86.257
Total du passif	89.126
Passifs non courants - instruments de couvertures autorisés	-1.521
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	4.390

D'après ce calcul, Montea est tenue de distribuer un dividende de € 22.981 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 € 50.351 K après distribution du dividende proposé de € 2,26 par action.

ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIETES **EUR (x 1.000)**	**IFRS** **12 mois**	**IFRS** **12 mois**	**IFRS** **12 mois**
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	256.063	232.938	200.292
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	100.891	66.641	32.439
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 (+/-)	-4.028	-14.762	-24.188
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	0	-2	-2
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 (+)	0	1	1
Réserve légale (+)	841	841	835
Capitaux propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des sociétés	**353.767**	**285.657**	**209.377**
Actif net avant distribution des dividendes	433.079	332.502	251.472
Proposition de dividendes	28.961	22.495	20.998
Actif net après distribution des dividendes	**404.118**	**310.006**	**230.473**
Marge après distribution des dividendes	**50.351**	**24.349**	**47.038**

Fin 2018, la marge résiduelle après distribution du dividende s'élève à € 50.315 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 2018

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 31/12/2016	**200.292**	**32.440**	**-17.232**	**35.971**	**0**	**251.472**
Eléments 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
AU 31/12/2017	**232.938**	**66.641**	**-3.615**	**36.538**	**0**	**332.502**
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres	**23.125**	**34.250**	**2**	**0**	**0**	**57.377**
Augmentation de capital	23.125	34.250	0	0	0	57.375
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	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	0	0	0	0
Propres actions	0	0	2	0	0	2
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	**256.063**	**100.891**	**-3.614**	**36.538**	**0**	**389.879**
Dividendes	0	0	-21.375	0	0	-21.375
Résultat reporté	0	0	36.538	-36.538	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	64.575	0	64.575
AU 31/12/2018	**256.063**	**100.891**	**11.549**	**64.575**	**0**	**433.079**

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'exercie prédédent	Codes	1. Temps plein *(exercice)*	2. Temps partiel *(exercice)*	3. Total (T) ou total équivalents templs plein (TP) *(exercice)*	3. Total (T) ou total équivalents (TP) *(exercice précédent)*
Loyen nombre d'employés	100	14,8	2,5	17,3	16,6
Nombre des heures effectivement travaillées	101	24.561,50	3.811,50	28.373,00	27.824,00
Frais du personnel	102	1.599.308,00	141.034,00	1.740.342,00	1.604.502,00
Avantage en surplus du salaire	103	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	39370	37175

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	105	15,0	2,0	16,7
Contrat pour une durée indéterminée	110	15,0	2,0	16,7
Contrat pour une durée déterminée	111	0,0	0,0	0,0
Contrat pour un projet spécifique	112	0,0	0,0	0,0
Contrat de remplacement	113	0,0	0,0	0,0
Selon le sexe et le niveau d'éducation				
Hommes:	120	11,0	0,0	11,0
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	4,0	0,0	4,0
Femmes:	121	4,0	2,0	5,7
enseignement primaire	1210	0,0	0,0	0,0
enseignement secondaire	1211	1,0	1,0	1,9
enseignement supérieur non-universitaire	1212	1,0	1,0	1,8
enseignement supérieur universitaire	1213	2,0	0,0	2,0
Selon la catégorie professionelle				
Direction	130	0,0	0,0	0,0
Employés	134	12,0	2,0	13,7
Ouvriers	132	0,0	0,0	0,0
Autres	133	0,0	0,0	0,0

8.10 EPRA[123]

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.

[123] 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 measures

Definition	Objectif		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
B) Résultat EPRA					
Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Critères de mesure important des résultats opérationnels sousjacents issus de la location de biens immobiliers par l'entreprise. Indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	K€	**35.724**	**26.785**	**24.018**
		€ / action	**2,95**	**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.	K€	**443.735**	**344.521**	**276.650**
		€ / action	**34,63**	**29,67**	**27,80**
D) EPRA NNNAV					
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.	K€	**437.699**	**338.308**	**258.419**
		€ / action	**34,16**	**29,14**	**25,97**
E) EPRA NIY					
Revenu locatif annualisé basé 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.		**6,4%**	**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).	Fournit le calcul réconciliant la différence entre les EPRA NIY et EPRA TOPPED-UP NIY.		**6,4%**	**6,5%**	**6,6%**
F) EPRA TAUX DE VACANCE					
Valeur locative de marché estimée (Estimated Market Rental Value ou ERV) des surfaces vacantes divisée par l'ERV de la totalité du portefeuille.	Une pure mesure (en %) de la vacance.		**1,5%**	**3,2%**	**1,1%**
G) Ratio de coûts EPRA (vacance directs inclus)					
			11,7%	**12,2%**	**13,3%**
Ratio de coûts EPRA (hors vacance directs)					
			11,3%	**11,6%**	**13,2%**

B) Résultat EPRA – Résultat EPRA par action

Résultat EPRA

	(en EUR X 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
	Résultat net (IFRS)	**64.575**	**36.548**
	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	-31.975	-3.204
(ii)	Résultat sur la vente des immeubles de placement	-3	-769
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.127	-5.791
	Résultat EPRA	**35.724**	**26.785**
	Nombre moyen pondéré d'actions	12.100.327	10.392.676
	Résultat EPRA par action (€/action)	**2,95**	**2,58**

C) EPRA VAN – EPRA VAN par action

EPRA VAN

	(en EUR X 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**433.550**	**332.911**
	VAN par action (€/action)	**33,83**	**28,67**
	Effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
	Valeur de l'actif net diluée après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres	**433.550**	**332.911**
	A exclure		
(iv)	IV. Juste valeur des instruments financiers	10.186	11.611
	EPRA VAN	**443.735**	**344.522**
	Nombre d'actions en circulation par fin période	12.814.692	11.610.531
	EPRA VAN par action (€/action	**34,63**	**29,67**

D) EPRA NNNAV – EPRA NNNAV par action

EPRA NNVAN

	(en EUR X 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
	EPRA VAN	**443.735**	**344.522**
	Nombre d'actions en circulation par fin période	12.814.692	11.610.531
	EPRA VAN par action (€/action)	**34,63**	**29,67**
	A rajouter:		
(i)	I. Juste valeur des instruments financiers	-10.186	-11.611
(ii)	II. Réévaluations de la juste valeur des financements à tous d'intérêt fixe	4.149	5.397
	EPRA NNVAN	**437.699**	**338.308**
	Nombre d'actions en circulation par fin période	12.814.692	11.610.531
	EPRA NNVAN par action (€/action)	**34,16**	**29,14**

E) EPRA NIY & EPRA 'topped-up' NIY

(en EUR x 1000)		31/12/2018				31/12/2017			
		BE	FR	NL	TOTAL	BE	FR	NL	TOTAL
Immeubles de placement – pleine propriété		447.653	139.034	326.550	913.236	396.886	108.463	213.379	718.729
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds									
Actifs en vue de vente									
Moins développements		-9.785		-18.610	-28.395	-25.966	-14.122	-8.352	-48.440
Portefeuille immobilier achevé		**437.867**	**139.034**	**307.940**	**884.841**	**370.920**	**94.341**	**205.027**	**670.288**
Provision pour frais d'acquisition estimés		9.177	9.844	21.556	40.576	8.954	6.744	14.352	30.049
Valeur d'investissement du portefeuille achevé	**B**	**447.044**	**148.877**	**329.496**	**925.417**	**379.874**	**101.085**	**219.379**	**700.338**
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés		34.736	8.649	19.289	62.675	27.386	7.397	13.443	48.227
Coûts immobiliers		-3.527	-135	-184	-3.846	-2.582	-26	-202	-2.810
Loyers nets annualisés	**A**	**31.209**	**8.514**	**19.105**	**58.828**	**24.804**	**7.371**	**13.242**	**45.417**
Gratuités ou autre 'lease incentives'		80			80	145		134	279
"topped-up" Loyers nets annualisés	**C**	**31.289**	**8.514**	**19.105**	**58.908**	**24.949**	**7.371**	**13.375**	**45.696**
EPRA NIY	**A/B**	**7,0%**	**5,7%**	**5,8%**	**6,4%**	**6,5%**	**7,3%**	**6,0%**	**6,5%**
EPRA "topped-up" NIY	**C/B**	**7,0%**	**5,7%**	**5,8%**	**6,4%**	**6,6%**	**7,3%**	**6,1%**	**6,5%**

F) EPRA taux d'innoccupation

TAUX D'INOCCUPATION EPRA

(En EUR X 1 000)	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation 31/12/2018	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 31/12/2018	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %) 31/12/2018	(A) Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation 31/12/2017	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 31/12/2017	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %) 31/12/2017
Belgique	202	31.157	0,6%	1.525	26.760	5,7%
France	674	9.226	7,3%	-	7.012	0,0%
Les Pays-Bas	-	19.210	0,0%	-	13.974	0,0%
Total	**876**	**59.593**	**1,5%**	**1.525**	**47.746**	**3,2%**

G) EPRA ratio de coûts

Ratio de coûts EPRA		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
(i) charges d'exploitation & administration (IFRS)		**6.428**	**5.541**	**5.492**
(iii) indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-330	-471	-290
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	**A**	**6.098**	**5.071**	**5.203**
(ix) Frais directs de vacance		-234	-277	-31
Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)	**B**	**5.864**	**4.794**	**5.172**
(x) Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué - IFRS		52.120	41.396	39.104
Revenus locatifs bruts	**C**	**52.120**	**41.396**	**39.104**
Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus)	**A/C**	**11,7%**	**12,2%**	**13,3%**
Ratio de coûts EPRA (hors frais de vacance directs)	**B/C**	**11,3%**	**11,6%**	**13,2%**

H) Investissements

Aperçu des indicateurs opérationnels importants du portefeuille immobilier, par pays :

	BE	FR	NL	31/12/2018
Surface Locative	672.300 m²	173.982 m²	373.816 m²	**1.220.099 m²**
Loyer moyen / m²	49,5 €/m²	49,7 €/m²	51,6 €/m²	**50,2 €/m²**
Loyers contractuels annualisés	33.267 k€	8.649 k€	19.289 k€	**61.205 k€**
Valeur locative estimée (ERV)	31.157 k€	9.226 k€	19.210 k€	**59.593 k€**
Loyers nets	25.059 k€	8.577 k€	15.748 k€	**49.383 k€**
Juste Valeur - Immeubles	423.449 k€	139.034 k€	307.940 k€	**870.423 k€**
Juste Valeur - Panneaux Solaires	12.918 k€	0 k€	98 k€	**13.016 k€**
Taux de vacance EPRA (basé sur ERV)	0,3%	7,3%	0,0%	**1,3%**
Durée moyenne jusqu'à la première possibilité de résiliation	6,9 y	3,3 y	13,6 y	**8,5 y**
La durée moyenne jusqu'à la fin	8,8 y	4,8 y	13,6 y	**9,8 y**

Aperçu des loyers, répartis par pays et par secteur d'activité du locataire :

Secteur d'activite du locataire (k€)	BE	FR	NL	31/12/2018
Industrie	7.645	1.562	3.498	**12.705**
Produits de consommation	3.969	5.303	4.384	**13.655**
Produits primaires	5.897		4.971	**10.869**
Logistique	14.087	1.405	6.436	**21.928**
Services	1.668	380		**2.047**
Inoccupation				
TOTAL loyer actuel	**33.267**	**8.649**	**19.289**	**61.205**

Secteur d'activite du locataire (k€)	BE	FR	NL	31/12/2018
Industrie	12%	3%	6%	**21%**
Produits de consommation	6%	9%	7%	**22%**
Produits primaires	10%		8%	**18%**
Logistique	23%	2%	11%	**36%**
Services	3%	1%		**3%**
Inoccupation			3%	**3%**
TOTAL loyer actuel	**54%**	**54%**	**54%**	**54%**

Aperçu des locataires principaux du portefeuille, y inclus leurs parts dans le total des loyers :

	Locataire	Current Rent	%
1	DHL aviation	3.299	5,4%
2	Decathlon	2.821	4,6%
3	Recycling REKO	2.805	4,6%
4	DHL Global Forwarding	2.239	3,7%
5	Carglass	1.894	3,1%
6	DSV Solutions	1.764	2,9%
7	Bakkersland	1.764	2,9%
8	Doc Morris	1.494	2,4%
9	Federal Mogul	1.468	2,4%
10	JCL Logistics	1.405	2,3%
11	Barry Callebaut	1.253	2,0%
12	Aware Food Group	1.236	2,0%
13	Delta Wines	1.230	2,0%
14	Jan De Rijk	1.226	2,0%
15	Caterpillar	1.222	2,0%
16	Metro / Makro Cash & Carry Belgium NV	1.200	2,0%
17	Vos Logistics	1.085	1,8%
18	Depa Disposables	1.047	1,7%
19	GVT	1.037	1,7%
20	Dachser	1.037	1,7%
21	NSK	1.011	1,7%
Locataires > 1mio€		**33.538**	**55%**
Locataires < 1mio€		**27.667**	**45%**
TOTAL		**61.205**	**100%**

Aperçu des immeubles d'investissement principaux (en termes de valeur marchande) du portefeuille d'investissement :

		Location	Locataires	Juste Valeur	Surface Locative (m²)	Type de propriété	Type de propriété	% de propriété	Forme de propriété	Année d'acquisition	Année de construction / redéveloppement
1	NL	**Tiel** Panovenweg	- REKO Recycling - CRH Struyk	**> 30 mio €**	95.800	Land	Land	100%	Full ownership	2018	n.a.
2	NL	**Aalsmeer** Japanlaan & Thailandlaan	- Bakkersland - Scotch & Soda	**> 30 mio €**	46.492	Multi tenant	Logistics	100%	Full ownership	2017	2016 - 2017
3	FR	**Camphin** Chemin des Blatiers	- Danone - GBS - DSM - XPO	**> 30 mio €**	43.402	Multi tenant	Logistics	100%	Full ownership	2018	2018
4	BE	**Zaventem** Brucargo	- DHL Aviation	**> 30 mio €**	66.543	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2017	2016
5	BE	**Willebroek** De Hulst	- Decathlon	**> 30 mio €**	47.046	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2017	2017
6	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
7	BE	**Genk** Kruisbosstraat	- Carglass (Belron)	**20 < x < 25 mio €**	46.815	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2018	2018
8	BE	**Zaventem** Brucargo 830	- DHL Gl. Forwarding	**20 < x < 25 mio €**	28.279	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2012	2012
9	BE	**Gent** Evenstuk	- DSV	**20 < x < 25 mio €**	48.909	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2013 - 2016	2013 - 2016
10	NL	**'s Heerenberg** Distributieweg	- JCL Logistics	**20 < x < 25 mio €**	23.031	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2015	2009

I) Projet de développement

Aperçu des principaux indicateurs de performance opérationnels des Projets de développement, par pays et par projet individuel :

Site & Localisation	Pays	Coûts de développement 31/12/2018	Ré-evaluation	31/12/2017	Coûts estimés jusqu'à la livraison	Valeur à la livraison	Date prévue d'achèvement	Status
de Tyraslaan (land)	**BE**	10.361	-576	**9.785**	Unknown	**9.785**	2020	Commercialization
	BE	**10.361**	**-576**	**9.785**		**9.785**		
Waddinxveen (Isero)	**NL**	10.182	218	**10.400**	10.689	**21.089**	2019	Under construction
Heerlen (DocMorris)	**NL**	8.004	206	**8.210**	11.466	**19.676**	2019	Under construction
	NL	**18.186**	**424**	**18.610**	**22.155**	**40.765**		
TOTAL		**28.547**	**-152**	**28.395**	**22.155**	**50.551**		

Site & Localisation	Pays	Type de propriété	Type de propriété	% de propriété	Pre-loué (%)	Bureaux (m²)	Magazin (m²)	Mezzanine (m²)	Autre (m²)	Total (m²)	Terrain non construit (m²)	ERV à la livraison
de Tyraslaan (land)	**BE**	Unknown	Unknown	100%							**59.469**	Unknown
	BE										**59.469**	
Waddinxveen (Isero)	**NL**	Logistics	Multi tenant	100%	60%	2.568	17.985			**20.553**		1.320
Heerlen (DocMorris)	**NL**	Logistics	Single tenant	100%	100%	2.245	19.216	1.830		**23.291**		1.265
	NL					4.813	37.201	1.830		**43.844**		2.585
TOTAL						**4.813**	**37.201**	**1.830**		**43.844**	**59.469**	**2.585**

J) Evolution des loyer IFRS 'Like-for-Like'

(en EUR x 1000)	LOYER 31/12/2017	LIKE FOR LIKE (location de) Vide locatif	Nouveau contrat (sans vide locatif)	Re-négociation	Indexation	Autre	NON COMPARABLE Nouveau site	Indexation	Site vendu	LOYER 31/12/2018
Belgique	**18.577**	**1.114**	**3**	**111**	**267**					**20.072**
France	**6.445**	**-267**			**90**					**6.268**
Les Pays-Bas	**10.506**				**150**					**10.657**
LIKE for LIKE	**35.528**	**848**	**3**	**111**	**507**					**36.996**
Belgique	3.689						4.295	125	0	8.110
France	632						2.044	9	-171	2.514
Les Pays-Bas	2.057						3.193	25	0	5.276
NON COMPARABLE	6.379						9.532	160	-171	15.899
TOTAL	**41.907**	**848**	**3**	**111**	**507**		**9.532**	**160**	**-171**	**52.896**

Variation "Like-for-Like" de l'année **1.469**

Belgique	**44,3%**	**2,7%**	**0,0%**	**0,3%**	**0,6%**					**47,9%**
France	**15,4%**	**-0,6%**			**0,2%**					**15,0%**
Les Pays-Bas	**25,1%**				**0,4%**					**25,4%**
LIKE for LIKE	**84,8%**	**2,0%**	**0,0%**	**0,3%**	**1,2%**					**88,3%**
Belgique	8,8%						10,2%	0,3%	0,0%	19,4%
France	1,5%						4,9%	0,0%	-0,4%	6,0%
Les Pays-Bas	4,9%						7,6%	0,1%	0,0%	12,6%
NON COMPARABLE	15,2%						22,7%	0,4%	-0,4%	37,9%
TOTAL	**100,0%**	**2,0%**	**0,0%**	**0,3%**	**1,2%**		**22,7%**	**0,4%**	**-0,4%**	**126,2%**

Variation "Like-for-Like" de l'année **3,5%**

À noter :

- Un bâtiment qui a fait partie du portefeuille pendant les 2 dernières années complètes (du 01/01/2017 au 31/12/2018) est considéré comme un bâtiment entièrement comparable entre ces deux années. L'ensemble des bâtiments qui remplissent cette condition fait l'objet de l'analyse « Like-for-Like ». Tous les autres bâtiments sont considérés comme non comparables (« non comparable »).
- Le scope utilisé est le même que celui du Roll Forward des immeubles de placement (voir plus bas).

K) Roll Forward d'investissements

(en EUR x 1000)	INVESTMENT ASSETS 31/12/2017	LIKE FOR LIKE		NON COMPARABLE					INVESTMENT ASSETS 31/12/2018
		CAPEX	Ré-évaluation	Acquisitions	Ventes	Transfert de / à projets de développement	CAPEX	Ré-évaluation	
Belgique	**279.285**	**5.716**	**5.503**						**290.504**
France	**96.256**	**-4.148**	**8.352**						**100.460**
Les Pays-Bas	**129.093**	**2.789**	**5.113**						**136.995**
LIKE for LIKE	**504.634**	**4.357**	**18.968**						**527.959**
Belgique	**79.050**			0		48.769	-905	6.031	**132.945**
France	**-1.915**			6.084	-1.000	30.249	5.827	-672	**38.573**
Les Pays-Bas	**75.749**			67.917		16.998	1.275	9.006	**170.945**
NON COMPARABLE	**152.884**			**74.001**	**-1.000**	**96.015**	**6.198**	**14.365**	**342.464**
TOTAL	**657.518**	**4.357**	**18.968**	**74.001**	**-1.000**	**96.015**	**6.198**	**14.365**	**870.423**
Variation "Like-for-Like" de l'année		**23.325**							
Belgique	**42,5%**	**0,9%**	**0,8%**						**44,2%**
France	**14,6%**	**-0,6%**	**1,3%**						**15,3%**
Les Pays-Bas	**19,6%**	**0,4%**	**0,8%**						**20,8%**
LIKE for LIKE	**76,7%**	**0,7%**	**2,9%**						**80,3%**
Belgique	**12,0%**			0,0%		7,4%	-0,1%	0,9%	**20,2%**
France	**-0,3%**			0,9%	-0,2%	4,6%	0,9%	-0,1%	**5,9%**
Les Pays-Bas	**11,5%**			10,3%		2,6%	0,2%	1,4%	**26,0%**
NON COMPARABLE	**23,3%**			**11,3%**	**-0,2%**	**14,6%**	**0,9%**	**2,2%**	**52,1%**
TOTAL	**100,0%**	**0,7%**	**2,9%**	**11,3%**	**-0,2%**	**14,6%**	**0,9%**	**2,2%**	**132,4%**
Variation "Like-for-Like" de l'année		**3,5%**							

À noter :

- Un bâtiment qui a fait partie du portefeuille pendant les 2 dernières années complètes (du 01/01/2017 au 31/12/2018) est considéré comme un bâtiment entièrement comparable entre ces deux années. L'ensemble des bâtiments qui remplissent cette condition fait l'objet de l'analyse « Like-for-Like ». Tous les autres bâtiments sont considérés comme non 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	**6,9 y**	**3,3 y**	**13,6 y**	**8,5 y**
ERV 1ère break	ERV qui expire dans la première année	1.355	1.768		**3.123**
	ERV qui expire dans la deuxième année	1.701	1.166		**2.867**
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	10.171	3.794	2.128	**16.092**
	ERV qui expire après la 5e année	17.930	2.497	17.082	**37.510**
	TOTAL	**31.157**	**9.226**	**19.210**	**59.593**
	ERV qui expire dans la première année	2,3%	3,0%		**5,2%**
	ERV qui expire dans la deuxième année	2,9%	2,0%		**4,8%**
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	17,1%	6,4%	3,6%	**27,0%**
	ERV qui expire après la 5e année	30,1%	4,2%	28,7%	**62,9%**
	TOTAL	**52,3%**	**15,5%**	**32,2%**	**100,0%**
Current Rent 1ère break	Current Rent qui expire dans la première année	1.178	1.269		**2.447**
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	1.856	1.245		**3.101**
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	11.349	3.886	2.007	**17.242**
	Current Rent qui expire après la 5e année	18.883	2.250	17.282	**38.415**
	TOTAL	**33.267**	**8.649**	**19.289**	**61.205**
	Current Rent qui expire dans la première année	1,9%	2,1%		**4,0%**
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	3,0%	2,0%		**5,1%**
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	18,5%	6,3%	3,3%	**28,2%**
	Current Rent qui expire après la 5e année	30,9%	3,7%	28,2%	**62,8%**
	TOTAL	**54,4%**	**14,1%**	**31,5%**	**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	**8,8 y**	**4,8 y**	**13,6 y**	**9,8 y**
ERV fin du contrat	ERV qui expire dans la première année	1.355	1.768		**3.123**
	ERV qui expire dans la deuxième année	1.701	1.166		**2.867**
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	10.171	3.794	2.128	**16.092**
	ERV qui expire après la 5e année	17.930	2.497	17.082	**37.510**
	TOTAL	**31.157**	**9.226**	**19.210**	**59.593**
	ERV qui expire dans la première année	2,3%	3,0%		**5,2%**
	ERV qui expire dans la deuxième année	2,9%	2,0%		**4,8%**
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	17,1%	6,4%	3,6%	**27,0%**
	ERV qui expire après la 5e année	30,1%	4,2%	28,7%	**62,9%**
	TOTAL	**52,3%**	**15,5%**	**32,2%**	**100,0%**
Current Rent fin du contrat	Current Rent qui expire dans la première année	1.178	1.269		**2.447**
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	1.856	1.245		**3.101**
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	11.349	3.886	2.007	**17.242**
	Current Rent qui expire après la 5e année	18.883	2.250	17.282	**38.415**
	TOTAL	**33.267**	**8.649**	**19.289**	**61.205**
	Current Rent qui expire dans la première année	1,9%	2,1%		**4,0%**
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	3,0%	2,0%		**5,1%**
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	18,5%	6,3%	3,3%	**28,2%**
	Current Rent qui expire après la 5e année	30,9%	3,7%	28,2%	**62,8%**
	TOTAL	**54,4%**	**14,1%**	**31,5%**	**100,0%**

8.11 Détail du calcul des APM appliqués par Montea[124]

Résultat sur le portefeuille

Définition: les variations négatives et / ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + la plus- ou moins-value éventuelle lors de la réalisation de biens immobiliers.

Objectif: Cet APM indique les variations négatives et / ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + la plus- ou moins-value éventuelle lors de la réalisation de biens immobiliers.

Calcul:

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE *(en EUR X 1 000)*	31/12/2018	31/12/2017
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	3	769
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	31.975	3.204
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	**31.978**	**3.973**

Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

Définition: le résultat financier conforme l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières reglementées hors la variation de la juste valeur des instruments financiers.

Objectif: Cette APM présente le coût finanier réel de la société.

Calcul:

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers *(en EUR X 1 000)*	31/12/2018	31/12/2017
Résultat financier	-13.366	-5.316
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.127	-5.791
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	**-10.239**	**-11.107**

[124] Le commissaire n'a audité aucune référence EPRA, à l'exception du résultat EPRA, de l'EPRA VAN et de l'EPRA NNVAN. La publication des données n'est pas obligatoire conformément à la réglementation SIR et ne fait pas objet à la révision par les autorités publiques.

Marge d'exploitation

Definition: le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier divisé par le résultat locatif net.

Objectif: Cet APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société sous forme d'un pourcentage des revenus locatifs.

Calcul:

En 2017, la marge opérationnelle hors frais exceptionnels était de 92,0%.

MARGE D'EXPLOITATION *(en EUR X 1 000)*	31/12/2018	31/12/2017
Résultat de location net	49.883	40.793
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	46.053	38.830
MARGE D'EXPLOITATION	**92,3%**	**95,2%**

Coût moyen de la dette

Définition: coût financier moyen sur l'année en cours sur base du résultat financier total par rapport à la moyenne du solde au début et à la fin de la dette financière pour 2016 sans tenir compte de l'évaluation des instruments de couverture.

Objectif: la société se finance partiellement par des dettes. Cet APM mesure le coût de cette source de financement et son impact potentiel sur les résultats.

Calcul:

COUT MOYEN DE LA DETTE (en EUR X 1 000)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat financier	-13.366	-5.316
A exclure:		
Bénéfices financiers	-91	-240
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.127	-5.791
Intérêts intercalaires	-1.491	-451
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-11.821	-11.798
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	449.223	366.615
COUT MOYEN DE LA DETTE (A/B)	**2,6%**	**3,2%**

Interest coverage ratio

Définition: Le ratio de couverture des intérêts « interest coverage ratio » est calculé en divisant la somme du résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et les produits financiers, par les charges d'intérêts nettes.

Objectif: Cet APM indique combien de fois la société gagne ses charges d'intérêts.

Calcul:

INTEREST COVERAGE RATIO (en EUR X 1 000)	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	46.053	38.830
Revenues financiers (+)	91	240
TOTAL (A)	**46.144**	**39.071**
Charges d'intérêt financières (-)	10.237	11.245
TOTAL (B)	**10.237**	**11.245**
INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)	**4,51**	**3,47**

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 madame Greet Hex) et le commissaire agréé (Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, représentée par monsieur Joeri Klaykens, agissant au nom d'une SPRL) 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 omis[125].

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 compes annuels

Ce rapport financier annuel reprend des informations sur des années précédentes (2017 en 2016). Le tableau ci-dessous donne un aperçu des endroits où cette information peut être retrouvée:

[125] 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.

	2018	2017	2016
	http://www.montea.com/fr/investor-relations/financial-reports		
Chiffres clés	✓ *Section 4 pag. 28*	✓ *Section 4 pag. 31*	✓ *Section 5 pag. 24*
Portefeuille immobilier	✓ *Section 5.2 pag. 31*	✓ *Section 5.2.2 pag. 45*	✓ *Section 6.2.4 pag. 40*
Ratios clés	✓ *Section 5.3.6 pag. 52*	✓ *Section 5.4.1 pag. 64*	✓ *Section 6.4.5 pag. 63*
Compte de résultats consolidés abrégé	✓ *Section 5.4.1 pag. 56*	✓ *Section 5.4.2 pag. 67*	✓ *Section 6.5.1 pag. 65*
Bilan consolidé abrégé	✓ *Section 5.4.2 pag. 59*	✓ *Section 6 pag. 115*	✓ *Section 6.5.2 pag. 68*
Performance boursière	✓ *Section 6.1 pag. 115*	✓ *Section 6 pag. 115*	✓ *Section 7.1 pag. 121*
Compte annuel consolidé et statutaire	✓ *Section 8 pag. 121->169*	✓ *Section 8 pag. 121 -> 179*	✓ *Section 9 pag. 127 -> 189*
Incl. Le montant du commissaire	✓ *Section 8 pag. 169*	✓ *Section 8.8 pag. 177*	✓ *Section 9.7.2 pag. 175 -> 176*

9.2 La société immobilière publique (SIRP) en Belgique, 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 corrigés[126] 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%.

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 12,50% (plus 2% de cotisation complémentaire de crise, soit au total 12,75%).

126 Calcul suivant le schéma de l'Annexe C de l'AR SIR.

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'actionnariat, 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

Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a déposé en septembre 2013 une demande d'application du régime fiscal de la « Fiscale Beleggingsinstelling » (ci-après FBI) suivant l'article 28 de la Loi sur l'impôt des sociétés de 1969. Montea a structuré ses investissements immobiliers néerlandais en NV (sociétés anonymes) néerlandaises. Ces entités ont formé avec Montea Nederland NV une unité fiscale jusqu'au 31 décembre 2018 pour le prélèvement de l'impôt des sociétés. Après cette date, Montea Nederland NV et ses filiales FBI seront des contribuables indépendants, chacune optant pour le statut de FBI. Montea Tiel NV (constituée le 31 décembre 2018) n'a jamais fait partie de l'unité fiscale pour l'impôt des sociétés. Cette société est un contribuable indépendant depuis sa constitution et opte aussi pour le statut de 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'actionnariat :
- 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 dans 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'ocupation	taux d'occupation calculé sur la base du nombre de 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.
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.
Résultat EPRA	le résultat sous-jacent des activités principales et indique dans quelle mesure les paiements de dividendes actuels sont soutenus par le bénéfice. Ce résultat est calculé comme le résultat net (IFRS) excluant le résultat du portefeuille et les variations des variations réelles des instruments financiers. Voir aussi www.epra.com.
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 du 13 juillet 2014.
Revenus locatifs annuels contractuels	revenus locatifs annuels contractuels suivant le bail signé avec le locataire.
Valeur locative estimée	valeur locative estimée/m², déterminée par l'expert immobilier, compte tenu de l'emplacement, des caractéristiques du bâtiment, de l'activité, etc., multipliée par le nombre de m².
Endettement conolidé et non consolidé	endettement calculé suivant l'art. 13, §1 de l'AR du 13 juillet 2014 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 relative aux SIR	Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
Loi relative aux SIR	Loi du 12 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 8.9 Indices de performance EPRA..
Rendement imobilier net	revenus locatifs contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.
Rendement inital 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	Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées volgens artikel 208-C van de Franse Code Général des Impôts (CGI).
Valeur assuré	la valeur à neuf totale des bâtiments, TVA non récupérable comprise.
Velocité	volume d'une période déterminée divisé par le nombre d'actions.