

# Rapport financier annuel 2019

[www.montea.com](http://www.montea.com)



Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans le développement et la gestion des ensembles logistiques situés 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 innovantes.

Au 31/12/2019, le portefeuille immobilier représente une superficie totale de 1.339.593 m<sup>2</sup>, répartie sur 69 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Brussels (MONT) et Paris (MONTP).

L'action Montea s'adresse aux investisseurs belges et étrangers, particuliers et institutionnels, à la recherche d'un placement indirect dans l'immobilier logistique, et souhaitant un rendement en dividendes relativement élevé avec un risque modéré.

Montea SCA | Industrielaan 27 – Bus 6 | B-9320 Erembodegem (Aalst)  
Tél : +32 (0) 53 82 62 62 | Fax : +32 (0) 82 62 62 61 | [www.montea.com](http://www.montea.com)  
RPR-RCB Gent, afdeling Dendermonde | TVA BE 0417 186 211

ENVOYEZ-NOUS VOS REMARQUES OU QUESTIONS : [Investorsrelation@montea.com](mailto:Investorsrelation@montea.com)  
CONCEPTION ET RÉALISATION : Montea

Ce rapport financier annuel est également disponible en français.  
This annual financial report is also available in English.

La version française et anglaise du rapport financier annuel est la traduction du rapport financier annuel en néerlandais.

Les investisseurs peuvent s'appuyer sur la version traduite dans le cadre de leurs relations contractuelles avec l'émetteur.

Le rapport financier annuel a été traduit sous la responsabilité de Montea. Il est accessible au siège de la Société. Une version en ligne est également disponible sur [www.montea.com](http://www.montea.com). Ce rapport financier annuel est établi dans la devise EURO. Les comptes annuels ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration du Gérant statutaire et seront soumis pour approbation à l'Assemblée Générale des actionnaires qui se tiendra le 19 mai 2020.

L'addition des chiffres dans les tableaux et annexes de ce rapport financier annuel peut parfois engendrer des différences d'arrondi.

En tant que société immobilière réglementée publique, Montea est placée sous la surveillance de l'Autorité belge des services et marchés financiers ou FSMA.

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement universel au sens de l'article 9 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE.

## Table des matières

<b>1.</b>	<b>Personnes responsables, information des tiers, rapports d'experts et approbation par l'autorité compétente ...</b>	<b>9</b>
1.1	Personnes responsables.....	9
1.2	Déclaration.....	9
1.3	Rapports d'experts.....	9
1.4	Déclaration relative aux informations provenant de tiers.....	11
1.5	Déclarations prospectives.....	12
1.6	Déclaration relative aux comptes annuels.....	12
1.7	Document d'enregistrement universel.....	12
<b>2.</b>	<b>Experts-comptables chargés du contrôle légal.....</b>	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>Facteurs de risque.....</b>	<b>15</b>
3.1	Facteurs de risque liés à la situation financière de Montea.....	15
3.2	Risques légaux et réglementaires.....	16
3.3	Risques liés à la structure sociale de Montea.....	18
<b>4.</b>	<b>Informations concernant Montea.....</b>	<b>19</b>
4.1	Nom.....	19
4.2	Registre des personnes morales.....	19
4.3	Constitution.....	19
4.4	Siège et forme juridique.....	19
<b>5.</b>	<b>Chiffres clés.....</b>	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>Aperçu des activités de l'entreprise.....</b>	<b>23</b>
6.1	Principales activités.....	23
6.2	Principaux marchés.....	24
6.3	Principaux événements.....	25
6.3.1	Informations financières historiques.....	25
6.3.2	Locations durant l'année 2019.....	25
6.3.3	Investissements durant l'année 2019.....	25
6.3.4	Développements durant l'année 2019.....	28
6.3.5	Développements dans le portefeuille photovoltaïque.....	30
6.3.6	Désinvestissements durant l'année 2019.....	30
6.3.7	Poursuite du renforcement et de la diversification de la structure de financement.....	31
6.3.8	Proposition de distribution d'un dividende brut de € 2,54 par action.....	32
6.3.9	Autres événements survenus en 2019.....	33
6.3.10	Événements importants survenus après la date du bilan.....	33
6.4	Stratégie et objectifs.....	34
6.5	Investissements.....	35
6.5.1	Principaux investissements réalisés durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques.....	35
6.5.2	Investissements essentiels de Montea actuellement en cours ou faisant l'objet d'engagements fermes.....	35
6.5.3	Coentreprises et participation au capital d'autres sociétés.....	35
6.5.4	Entreprise durable : Plan 2030/2050.....	35
6.6	Rapport immobilier.....	37
6.6.1	Belgique.....	38
6.6.2	Les Pays-Bas.....	43
6.6.3	La France.....	45
6.6.4	Le portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2019.....	50
6.6.5	Conclusions de l'expert immobilier.....	51
<b>7.</b>	<b>Structure de l'organisation.....</b>	<b>57</b>
<b>8.</b>	<b>Résultats et situation financière.....</b>	<b>60</b>
8.1	Situation financière.....	60
8.1.1	Chiffres historiques.....	60
8.1.2	Synthèse des résultats financiers.....	61
8.1.3	Conclusions pour l'exercice 2019.....	69

8.1.4	Affectation du résultat .....	69
8.2	Résultats d'exploitation .....	69
<b>9.</b>	<b>Ressources en capital .....</b>	<b>71</b>
9.1	Politique générale de financement .....	71
9.2	Flux de trésorerie .....	73
9.3	Structure de financement .....	74
9.4	Financement des investissements .....	76
<b>10.</b>	<b>Réglementation .....</b>	<b>77</b>
10.1	La société immobilière réglementée en Belgique .....	77
10.2	La « Société d'investissements immobiliers cotée » (SIIC) en France .....	78
10.3	La « Fiscale beleggingsinstelling » (FBI) aux Pays-Bas .....	79
<b>11.</b>	<b>Tendances.....</b>	<b>81</b>
11.1	Généralités.....	81
<b>12.</b>	<b>Prévisions ou estimations de bénéfice .....</b>	<b>82</b>
12.1	Généralités.....	82
12.2	Perspectives propres à Montea .....	83
12.3	Hypothèses relatives aux perspectives de résultat EPRA .....	84
12.4	Hypothèses .....	85
12.5	Hypothèses relatives aux facteurs que Montea est à même d'influencer directement .....	85
12.6	Hypothèses relatives aux facteurs que Montea n'est pas à même d'influencer directement .....	87
12.7	Prévision de résultat EPRA .....	88
12.8	Prévision de bilan consolidé .....	88
12.9	Prévision de dividende.....	89
12.10	Déclaration .....	89
12.11	Rapport du commissaire sur les perspectives 2020.....	90
<b>13.</b>	<b>Déclaration relative à la bonne gouvernance .....</b>	<b>92</b>
13.1	Déclaration relative au code de gouvernance .....	92
13.1.1	Corporate Governance Code 2009 .....	92
13.1.2	Changements potentiels dans la corporate governance suite au nouveau Corporate Governance Code 2020 .....	93
13.2	Description des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques .....	94
13.2.1	Généralités.....	94
13.2.2	L'environnement de contrôle .....	94
13.2.3	Analyse des risques et opérations de contrôle .....	95
13.2.4	L'information financière et la communication.....	96
13.2.5	La surveillance et l'évaluation du contrôle interne .....	96
13.3	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction de l'entreprise .....	96
13.3.1	Généralités.....	96
13.3.2	Conseil d'administration .....	97
13.3.3	Comités du conseil d'administration .....	105
13.3.4	Management exécutif et direction journalière.....	112
13.3.5	Politique de diversité.....	114
De même, dans la composition du management exécutif, le conseil d'administration attache une importance particulière aux principes de diversité. ....		114
13.3.6	Autres personnes concernées.....	114
13.4	Conflits d'intérêts.....	117
13.4.1	Code des sociétés .....	117
13.4.2	Loi SIR.....	117
13.5	Liens familiaux entre les actionnaires, administrateurs et dirigeants effectifs .....	118
13.6	Déclaration du conseil d'administration du gérant statutaire .....	119
<b>14.</b>	<b>Rémunérations et avantages.....</b>	<b>121</b>
14.1	Rémunération du gérant statutaire pendant l'exercice 2019 .....	121
14.1.1	Politique de rémunération 2019 .....	121
14.1.2	Rémunération de l'exercice 2019 .....	121
14.2	Rémunération des membres du conseil d'administration durant l'exercice 2019 .....	121

14.2.1	Politique de rémunération 2019 .....	121
14.2.2	Rémunération de l'exercice 2019 .....	122
14.2.3	Politique de rémunération pour les deux années à venir .....	123
14.3	Rémunération des membres des comités d'investissement durant l'exercice 2019 .....	123
14.3.1	Politique de rémunération 2019 .....	123
14.3.2	Rémunérations de l'exercice 2019 .....	123
14.4	Rémunération du management exécutif durant l'exercice 2019 .....	124
14.4.1	Politique de rémunération 2019 .....	124
14.4.2	Rémunérations de l'exercice 2019 .....	125
14.4.3	Politique de rémunération pour les deux exercices à venir .....	126
14.4.4	Plan d'achat d'actions .....	126
14.5	Indemnités de départ .....	126
<b>15.</b>	<b>Employés .....</b>	<b>128</b>
<b>16.</b>	<b>Montea en bourse.....</b>	<b>130</b>
16.1	Évolution de l'action Montea .....	130
16.2	Principaux actionnaires.....	131
16.3	Notification de transparence .....	132
16.4	Protection contre les offres d'achat – Éléments pouvant avoir une influence en cas d'offre publique d'achat (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) .....	132
16.4.1	Structure du capital (au 31 décembre 2019) .....	132
16.4.2	Organe de décision .....	133
16.4.3	Capital autorisé.....	134
16.4.4	Rachat d'actions.....	135
16.4.5	Conditions contractuelles .....	135
16.4.6	Renseignements sur les activités en matière de recherche et de développement .....	135
16.4.7	Succursales .....	135
16.4.8	Utilisation d'instruments financiers .....	135
16.5	L'agenda de l'actionnaire .....	136
<b>17.</b>	<b>Transactions avec parties liées .....</b>	<b>136</b>
<b>18.</b>	<b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de Montea.....</b>	<b>137</b>
18.1	Informations financières historiques .....	137
18.2	Bilan consolidé au 31 décembre 2019 .....	138
18.3	Relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2019 .....	139
18.4	Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2019 .....	140
18.5	État des flux de trésorerie consolidé 31 décembre 2019 .....	141
18.6	État des variations des capitaux propres et réserves consolidés au 31 décembre 2019 .....	142
18.7	Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2019 .....	143
18.7.1	Contexte .....	143
18.7.2	Règles d'évaluation.....	144
18.8	Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2019 .....	159
18.8.1	Commentaires relatifs au bilan et au compte de résultat consolidés.....	159
18.9	Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SCA pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 .....	198
18.10	Forme abrégée des comptes annuels de Montea au 31 décembre 2019.....	202
18.10.1	Bilan non consolidé au 31 décembre 2019 (en milliers d'euros) .....	202
18.10.2	Compte de résultat non consolidé au 31 décembre 2019 (en milliers d'euros) .....	203
18.10.3	Résultat global non consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2019 (en milliers €).....	204
18.10.4	Affectation du résultat au 31 décembre 2019 (en milliers d'EURO) .....	205
18.10.5	Obligation de distribution au 31 décembre 2019 (en milliers d'EURO) .....	206
18.10.6	Art. 617 Code des sociétés (nouvel article 5:121 WVV).....	207
18.10.7	État des variations des capitaux propres statutaires et des réserves au 31 décembre 2019 .....	208
18.10.8	État du personnel employé.....	209
18.11	EPRA.....	211
18.12	Calcul détaillé des APM utilisés par Montea.....	226

18.13	Informations intercalaires et autres informations financières .....	229
18.14	Contrôle des informations financières annuelles historiques par l'expert-comptable .....	229
18.15	Informations financières pro forma .....	229
18.16	Politique de dividende .....	229
18.17	Procédures judiciaires et d'arbitrage .....	230
18.18	Changement significatif de la situation financière ou commerciale de Montea .....	230
<b>19.</b>	<b>Informations complémentaires .....</b>	<b>231</b>
19.1	Capital social .....	231
19.2	Statuts .....	232
19.2.1	Objet social .....	232
19.2.2	Conditions relatives à la modification du capital - Droits, droits préférentiels et restrictions applicables à chaque catégorie d'actions existantes .....	233
19.2.3	Modification des droits des actionnaires .....	236
19.2.4	Mode de convocation des assemblées générales annuelles et extraordinaires .....	236
19.2.5	Modification des droits de vote .....	237
19.2.6	Seuil au-dessus duquel la détention d'actions doit être rendue publique .....	237
19.2.7	Dispositions relatives aux organes d'administration, de direction ou de surveillance .....	237
<b>20.</b>	<b>Conventions importantes .....</b>	<b>241</b>
<b>21.</b>	<b>Documents accessibles à la consultation .....</b>	<b>241</b>
<b>22.</b>	<b>Terminologie .....</b>	<b>242</b>

## Lettre aux actionnaires

Chers actionnaires,

Depuis son entrée en bourse en 2006, Montea mise sur la croissance durable de la valeur d'un portefeuille de qualité. Nous pouvons être fiers du parcours accompli depuis cette date, en particulier des résultats exceptionnels réalisés durant l'année écoulée. En 2019, notre portefeuille a grandi de plus de 25 % par rapport à 2018 pour atteindre € 1.159.000. Nous apprécions vivement la confiance que nous font nos clients, nos actionnaires et toutes les parties prenantes. Avec pareils résultats, c'est avec confiance et enthousiasme que nous envisageons l'avenir. Les bases que nous avons jetées par le passé ont créé une structure financière robuste qui nous donne les moyens de poursuivre notre développement.

Notre volonté de nous centrer sur l'entrepreneuriat durable et sur une croissance de long terme a été reconfirmée cette année par nos clients existants. En 2019, une fois encore, diverses entreprises nous ont fait confiance pour créer des solutions logistiques répondant à leurs besoins. Par exemple, nous avons commencé pour la société française Advitam-Unéal l'aménagement d'un tout nouveau centre de distribution de 33.000 m<sup>2</sup>. Avec nos partenaires, nous avons également posé la première pierre d'un nouveau développement pour DHL Express à Blue Gate Antwerp. DHL fait partie de notre clientèle depuis plusieurs années. Une forme inédite de logistique urbaine sera organisée au départ d'Anvers. Montea a par ailleurs triplé en 2019 l'espace de stockage pour la pharmacie Internet DocMorris.

Entreprendre durablement, c'est une affaire de relations de long terme, mais il s'agit aussi de poser des choix tournés vers l'avenir. Sur nos trois marchés nationaux, nous avons notamment ciblé des projets de friches industrielles : des sites pollués ou précédemment occupés sont réaménagés dans le but de générer une plus-value à longue échéance. Pour Montea, le développement durable ne se limite pas à l'optimisation des panneaux solaires ou aux énergies durables. Il faut aussi réutiliser de manière intelligente et réfléchie des surfaces de plus en plus rares. Toujours dans la perspective d'un portefeuille immobilier durable, nous avons commencé les plans pour un premier site logistique belge entièrement débarrassé des combustibles fossiles. Toute l'énergie nécessaire proviendra de sources renouvelables.

Comme à l'accoutumée, pour l'exercice écoulé, les fondamentaux du portefeuille Montea nous distinguent sur le marché immobilier. Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation s'élevait à 99,3 %. Les vacances actuelles, limitées, se situent en France. En Belgique et aux Pays-Bas, le portefeuille est entièrement loué. Fin 2019, la durée résiduelle moyenne des contrats de bail s'établissait à 8 ans jusqu'à leur première échéance. Montea se différencie ainsi de ses concurrents.

En mars 2019, Montea a renforcé ses fonds propres par une augmentation de capital de € 160,0 millions avec création de 2.847.708 nouvelles actions. L'opération ouvre à Montea de nouvelles perspectives de croissance. Quant à l'endettement, il est descendu au niveau historiquement bas de 39 %. Ce taux d'endettement nous confère une *shooting capacity* considérable qui nous permettra de continuer à croître dans les années qui viennent et de nous appuyer sur des fondamentaux financiers robustes en cas d'imprévu.

Rien de tout cela ne serait possible sans nos actionnaires. Leurs investissements et la confiance qu'ils placent en Montea, soutiennent notre croissance année après année. Qu'ils en soient remerciés. Le conseil d'administration va proposer à l'assemblée générale ordinaire du 19 mai 2020 de distribuer un dividende brut de € 2,54 par action pour toute l'année 2019, soit une hausse de 12,8 % par rapport à 2018.

En 2019, nous avons constaté sur le marché une réévaluation notable de l'immobilier logistique et connexe. L'e-commerce n'y est pas étranger, cela va de soi. Nous pensons que cette tendance va se maintenir en 2020. Grâce à notre faible endettement et aux orientations actuelles du marché, nous entamons 2020 sur le même élan que 2019.

Nous pouvons le dire : 2019 fut pour Montea une année fructueuse. La société doit naturellement une large part de ses excellents résultats à des collaborateurs compétents et enthousiastes, qui mettent leur expertise au service d'une croissance exceptionnelle. Remercions une fois encore nos clients et nos actionnaires pour leur confiance. Nous mettons tout en œuvre pour en rester dignes dans les années qui viennent. Nous sommes convaincus de la solide histoire et, avec un taux d'endettement de 39% au 31 décembre 2019, nous nous sentons bien positionnés pour gérer la crise dûe au virus Covid-19 et Montea poursuivra sa quête d'une croissance durable en 2020 et au-delà.

Dirk De Pauw  
Président du conseil d'administration

Jo De Wolf  
Chief Executive Officer

# 1. Personnes responsables, information des tiers, rapports d'experts et approbation par l'autorité compétente

## 1.1 Personnes responsables

Le Gérant de Montea, Montea Management SA, dont le siège social se trouve à 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, est responsable des informations figurant dans ce rapport financier annuel.

## 1.2 Déclaration

Le Gérant déclare au nom de et pour le compte de Montea qu'à sa connaissance et toutes les mesures raisonnables pour le garantir ayant été prises, les données figurant dans le présent rapport financier annuel sont conformes à la réalité et qu'aucune information dont l'application modifierait la portée du présent rapport financier n'a été omise.

## 1.3 Rapports d'experts

### 1.3.1 Commissaire agréé

Le commissaire est désigné par l'assemblée générale des actionnaires. Il est choisi dans la liste des commissaires agréés par la FSMA et est membre de l'IRE. Le commissaire est Ernst & Young Réviseurs d'entreprises, dont le siège social se trouve 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, représenté par Monsieur Joeri Klaykens. À l'assemblée générale de 2019, les actionnaires ont décidé de prolonger le mandat d'Ernst & Young Réviseurs d'entreprises, représenté par Monsieur Joeri Klaykens, pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2022.

Montea confirme que le commissaire a accepté l'inclusion de son rapport dans ce rapport financier annuel ainsi que la forme et le contexte de cette inclusion.

En vertu du Code des sociétés et/ou du Code des sociétés et associations<sup>1</sup>, la mission du commissaire est la suivante. Sa mission porte essentiellement sur le contrôle des informations comptables des comptes annuels.

- 1) Le commissaire contrôle les comptes annuels et les comptes annuels consolidés. Chaque année, ce contrôle fait l'objet d'un rapport écrit détaillé.
- 2) Le commissaire est tenu de dresser un rapport spécial notamment dans les circonstances suivantes :

---

<sup>1</sup> Depuis le 1er janvier 2020, Montea est soumise aux dispositions contraignantes du Code des sociétés et associations instauré par la loi du 23 mars 2019.

- en cas d'apport en nature ;
- en cas de quasi-apport ;
- en cas d'émission d'actions ;
- en cas de limitation ou de suspension du droit préférentiel dans le cadre d'une augmentation de capital ou de l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription ;
- en cas d'intérêt conflictuel dans le chef d'un administrateur ;
- en cas d'opération entre la Société (ou une de ses filiales) et des personnes qui lui sont liées ;
- lorsque la Société adopte une autre forme juridique ;
- en cas de fusion ou de scission ;
- avant la proposition de dissolution de la Société et de clôture de la liquidation.

Le commissaire prête aussi son concours à la surveillance de la FSMA. À cet effet :

- 1) il 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) il 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) il soumet 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) il 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 ou du CSA, 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 mensuelle forfaitaire. Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2019, les honoraires forfaitaires du commissaire Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, représenté par Monsieur Joeri Klaykens, agissant au nom d'une société à responsabilité limitée, pour l'examen et le contrôle des comptes individuels et consolidés du groupe Montea, se montent à € 50.000 (hors TVA). En dehors des honoraires cités, le commissaire a effectué d'autres opérations de contrôle :

- Comfort letter : € 43.000 (hors TVA)
- Missions légales : € 18.000 (hors TVA)
- EPRA et forecast review : € 10.900
- Conseils fiscaux : € 8.400
- Autres : € 1.500

### 1.3.2 Expert immobilier

L'article 24 de la loi SIR stipule que la SIR doit faire expertiser ses immeubles par un ou plusieurs experts immobiliers indépendants. L'expert agit en toute indépendance. Il possède la fiabilité professionnelle et l'expérience adéquates nécessaires pour estimer des immeubles. Il dispose d'une organisation qui lui permet d'assumer ses missions. L'expert est désigné pour un terme renouvelable de trois ans. Il peut être chargé d'estimer un immeuble déterminé pendant trois ans au maximum.

L'expert immobilier de Montea est Jones Lang LaSalle SPRL, avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles, pour les biens situés en Belgique, aux Pays-Bas et en France. Le conseil d'administration du 20 juin 2018 a approuvé la désignation de Jones Lang LaSalle SPRL, représentée par Madame Greet Hex, pour un terme de trois ans commençant le 1er juillet 2018 et prenant fin d'office le 30 juin 2021.

Conformément à la loi SIR, le portefeuille immobilier est estimé chaque trimestre par l'expert immobilier indépendant. L'expert détermine la valeur marchande des immeubles en accord avec les dispositions de la loi SIR en la matière. 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.

Conformément à l'Article 24, §4 de la Loi SIR, la rémunération de l'expert immobilier n'est liée ni directement ni indirectement à la valeur de l'immeuble qu'il est chargé d'expertiser. Les honoraires de l'expert immobilier sont calculés sur la base d'un coût forfaitaire par site belge, néerlandais et français. L'expert peut par ailleurs percevoir des honoraires dans le cadre de missions spécifiques.

Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2019, le total des honoraires payés dans le cadre de ces prestations atteignait € 134.950 (hors TVA).

Montea confirme que l'expert immobilier a accepté l'inclusion de son rapport dans ce rapport financier annuel ainsi que la forme et le contexte de cette inclusion.

## 1.4 Déclaration relative aux informations provenant de tiers

Le Gérant statutaire déclare que les renseignements fournis par l'expert immobilier (Jones Lang LaSalle SPRL, représentée par Madame Greet Hex) et le commissaire agréé (Ernst & Young Réviseurs d'entreprises, représentée par Monsieur Joeri Klaykens, agissant au nom d'une société à responsabilité limitée) ont été repris fidèlement. À la connaissance du gérant statutaire et dans la mesure où il peut le garantir à la lumière des données publiées par les tiers, aucun fait n'a été omis avec pour effet de rendre l'information incorrecte ou trompeuse<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Montea confirme que l'expert immobilier et le commissaire ont accepté l'inclusion de leur rapport dans ce rapport financier annuel ainsi que la forme et le contexte de cette inclusion.

## 1.5 Déclarations prospectives

Ce rapport financier annuel contient des déclarations qui concernent l'avenir. Ces déclarations s'appuient sur les estimations et les prévisions de la Société. De par leur nature, elles comportent des risques inconnus, des éléments incertains et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour effet que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations effectives diffèrent de ce qui est décrit explicitement ou implicitement dans ces déclarations prospectives. En raison de ces facteurs incertains, les déclarations relatives à l'avenir ne comportent aucune garantie.

## 1.6 Déclaration relative aux comptes annuels

Ce rapport financier annuel comprend des informations relatives aux exercices précédents (2017 et 2018). Le tableau ci-dessous récapitule les endroits où l'on peut trouver ces informations.

	2019	2018	2017
	<a href="http://www.montea.com/fr/investor-relations/financial-reports">http://www.montea.com/fr/investor-relations/financial-reports</a>		
Chiffres clés	✓ <i>Chapitre 5 page 20</i>	✓ <i>Chapitre 4 page 36</i>	✓ <i>Chapitre 4 page 32</i>
Portefeuille immobilier	✓ <i>Chapitre 6.6.4 page 49</i>	✓ <i>Chapitre 5.2.4 page 50</i>	✓ <i>Chapitre 5.2.4 page 46</i>
Ratios clés	✓ <i>Chapitre 6.3.8 page 31</i>	✓ <i>Chapitre 5.3.6 page 62</i>	✓ <i>Chapitre 5.3.6 page 62</i>
Compte de résultats consolidé abrégé	✓ <i>Chapitre 8.1.2.1 page 60</i>	✓ <i>Chapitre 5.4.1 page 67</i>	✓ <i>Chapitre 5.4.1 page 65</i>
Bilan consolidé abrégé	✓ <i>Chapitre 8.1.2.2 page 63</i>	✓ <i>Chapitre 5.4.2 page 70</i>	✓ <i>Chapitre 5.4.2 page 68</i>
Performance boursière	✓ <i>Chapitre 16.1 page 126</i>	✓ <i>Chapitre 6.1 page 139</i>	✓ <i>Chapitre 6 page 117</i>
Comptes annuels consolidés et statutaires	✓ <i>Chapitre 18 page 133 -&gt; 203</i>	✓ <i>Chapitre 8 page 146-&gt;227</i>	✓ <i>Chapitre 8 page 123 -&gt; 189</i>
Y compris la rémunération du commissaire	✓ <i>Chapitre 18.9 page 194</i>	✓ <i>Chapitre 8.8 page 201</i>	✓ <i>Chapitre 8.8 page 179</i>

## 1.7 Document d'enregistrement universel

En tant qu'autorité compétente au sens du règlement (UE) 2017/1129, la FSMA a approuvé le document d'enregistrement Montea pour deux exercices successifs. La dernière approbation date du 26 juillet 2018.

La FSMA approuve le document d'enregistrement seulement si les conditions du règlement européen sont respectées en termes d'exhaustivité, de lisibilité et de cohérence. L'approbation de la FSMA ne peut être interprétée comme l'approbation de l'émetteur concerné par le document d'enregistrement.

Depuis 2019, Montea choisit de déposer son document d'enregistrement universel sans approbation préalable conformément à l'article 9 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus (**règlement prospectus**) à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE.

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement universel et n'a pas été approuvé par la FSMA.

## 2. Experts-comptables chargés du contrôle légal

Le commissaire est désigné par l'assemblée générale des actionnaires. Il est choisi dans la liste des commissaires agréés par la FSMA et est membre de l'IRE. Le commissaire est Ernst & Young Réviseurs d'entreprises, dont le siège social se trouve 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, représenté par Monsieur Joeri Klaykens. À l'assemblée générale annuelle du 17 mai 2016, le commissaire a vu son mandat prorogé pour une durée de 3 ans (jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2019). À l'assemblée générale de 2019, les actionnaires ont décidé de prolonger le mandat d'Ernst & Young Réviseurs d'entreprises, représenté par Monsieur Joeri Klaykens, pour une période de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2022.

## 3. Facteurs de risque

Suite à l'entrée en vigueur du règlement Prospectus et au changement profond de la manière dont les facteurs de risque doivent apparaître dans un prospectus et donc dans un document d'enregistrement universel, on ne trouvera ici que les facteurs de risque considérés par la Société comme spécifiques et substantiels. Conformément au point 32 des indications ESMA et à l'article 16 du règlement Prospectus, les risques les plus substantiels sont mentionnés les premiers dans chaque catégorie

### 3.1 Facteurs de risque liés à la situation financière de Montea

#### Structure de la dette

Au 31 décembre 2019, l'endettement s'élève à 39,4 % (contre 51,3 % au 31 décembre 2018) au niveau consolidé et à 38,8 % au niveau non consolidé.

Montea dispose au 31 décembre 2019 de € 109,7 millions en emprunts obligataires et €321,7 millions en lignes de crédit, dont € 291,3 millions déjà utilisés (capacité non consommée de € 30,4 millions). À la date de ce rapport financier annuel, 3 lignes de crédit et 1 emprunt obligataire doivent être refinancés en 2020.

En vertu de la loi, l'endettement consolidé et non consolidé de Montea ne peut dépasser 65 %<sup>3</sup>. Si ce seuil légal est dépassé, la FSMA peut prendre diverses mesures, notamment la révocation du statut SIR de Montea après le délai légal de remédiation.

Les conditions des obligations émises imposent également 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.

Sur la base de l'endettement consolidé de 39,4 % au 31 décembre 2019, Montea dispose d'une capacité d'endettement consolidée d'environ € 1.387 millions avant d'atteindre l'endettement maximum légal de 65 %. Cela correspond à une croissance possible du portefeuille immobilier de 75,3 % (croissance supplémentaire de la juste valeur du portefeuille de € 873 millions par rapport à sa juste valeur actuelle au 31 décembre 2019 de € 1.159,3 millions, y compris la juste valeur des développements de € 64,0 millions et la juste valeur des panneaux solaires de € 12,2 millions), entièrement financée par la dette.

---

<sup>3</sup> Art. 23 de l'AR SIR.

La Société a conclu avec les institutions financières des conventions conformes au marché, stipulant notamment que l'endettement consolidé (au sens de l'AR SIR) ne peut dépasser 60 %. Si Montea devait passer outre, cela constituerait une violation des conventions avec les institutions financières concernées, qui auraient le droit d'exiger le paiement de toutes les sommes dues.

De ce fait, la capacité d'endettement consolidée, calculée sur la base de l'endettement consolidé de 39,4 % au 31 décembre 2019, atteint € 1.130 millions (croissance supplémentaire de la juste valeur du portefeuille de € 615,9 millions par rapport à sa juste valeur actuelle au 31 décembre 2019 de € 1.159,3 millions, y compris la juste valeur des développements de € 64,0 millions et la juste valeur des panneaux solaires de € 12,2 millions), entièrement financée par la dette. Cela représente une croissance possible du portefeuille immobilier de 35 % entièrement financée par la dette.

À l'inverse, si tous les autres paramètres restent constants, la structure actuelle du bilan permettrait d'absorber respectivement 40,5 % ou 35,3 % de réduction de valeur du portefeuille immobilier avant que l'endettement maximum de 65 % ou 60 % soit atteint. Cela pourrait avoir des conséquences sur le statut SIR de Montea, le remboursement anticipé des obligations ou les conventions passées avec les institutions financières.

## 3.2 Risques légaux et réglementaires

### 3.2.1 Domaine public et zones aéroportuaires

#### 3.2.1.1 Concessions et droits de superficie

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) Waterwegen en Zeekanaal, (iii) Gent Zeehaven, (iv) NV De Scheepvaart, (v) Flexport Liège et (vi) Vlaamse Waterweg. Ces droits de superficie peuvent être clôturés anticipativement par leurs détenteurs pour des raisons d'intérêt général, à la suite de quoi les bâtiments reviendraient à ces détenteurs. Globalement, 9,75 % de la valeur du portefeuille immobilier de Montea est exposée à ce risque au 31 décembre 2019.

#### 3.2.1.2 Réglementation (de sécurité)

Certains sites de Montea situés dans le domaine public ou dans les zones aéroportuaires sont soumis à des règlements spécifiques en matière de sécurité ou autres. Si ces réglementations devaient changer ou se renforcer, cela aurait un impact sur le potentiel locatif des immeubles concernés. Dans certains cas, les locataires jouiraient de possibilités de résiliation contractuelle. Globalement, 4,92 % de la valeur du portefeuille immobilier de Montea est exposée à ce risque au 31 décembre 2019.

Depuis le début du bail, ce risque réglementaire (restrictions des vols de nuit) ne s'est pas encore produit. Les parties se sont engagées (obligation de moyens) à chercher une solution raisonnable dans le cadre de la réglementation modifiée, sans que cela n'implique nécessairement des adaptations financières.

### 3.2.2 Cadre législatif et fiscal des FBI

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. 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'actionariat. En tant qu'actionnaire de sa filiale FBI Montea Nederland NV, la Société devrait établir qu'elle pourrait elle-même être qualifiée de FBI. Dans ce cas seulement, estime le fisc néerlandais, la Société pourrait être considérée comme actionnaire qualifié dans le régime FBI.

Dans ce cadre, l'administration fiscale des Pays-Bas, le ministère néerlandais des Finances et la Société se concertent pour savoir comment concrétiser ces dispositions. Le ministère a fait savoir que cette concrétisation n'était pas possible actuellement. Il faut attendre l'issue des contacts en cours entre le fisc néerlandais et les fonds d'investissement étrangers concernant le remboursement de la taxe sur les dividendes. Le ministère ne souhaite pas agir prématurément. Suite à l'arrêt de la Cour européenne de Justice du 30 janvier 2020 (Köln-Aktiefonds Deko) un organisme étranger qui souhaite utiliser le régime néerlandais du FBI doit répondre à des exigences similaires. Cela s'explique par l'objectif (sous-jacent) des exigences pertinentes du FBI. Sur la base de cet arrêt, il ne serait pas nécessaire que l'organisme étranger réponde à des exigences identiques. Cependant, la Cour suprême n'a pas encore fourni d'explications supplémentaires concernant cet arrêt.

On espère qu'une décision de la Cour européenne de Justice et l'arrêt correspondant du Hoge Raad feront la clarté, après quoi la demande de Montea pourra être réexaminée. En outre, le gouvernement néerlandais examine si un ajustement ciblé du régime du FBI est nécessaire, possible et réalisable à long terme avec éventuellement une politique modifiée à partir de 2021.

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. Par ailleurs, le ministère a déjà exprimé par le passé sa 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.

Dans sa déclaration à l'impôt des sociétés de 2015, 2016, 2017 et 2018, 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, 2017 et 2018, 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 (soit un total de € 5,3 millions pour ces 4 années). En ce qui concerne 2015, cependant, Montea s'est vu réclamer un impôt des sociétés définitif (le délai de réaction du fisc néerlandais expirerait en effet avant) qui dépasse de € 0,1 million le chiffre provisoire. Montea a déposé une contestation contre cette imposition définitive. Quant aux années 2016, 2017 et 2018, des demandes de réduction d'office ont été introduites. Montea a inscrit le total (€ 5,4 millions) dans sa comptabilité à titre de créance. 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.

Montea Nederland a respecté chaque année l'obligation de distribution du régime FBI et payé en conséquence pour la période 2015 à 2018 une somme de € 1,0 million d'impôts sur les dividendes. Il est possible que l'impôt sur les dividendes soit récupérable si le statut de FBI est finalement refusé. L'impact total pour les années 2015 à 2018 représenterait donc € 4,4 millions ou € 0,29 par action (8,8 % du résultat EPRA 2019). Sauf si les événements montrent qu'il aurait fallu agir autrement, Montea a l'intention de procéder de la même manière jusqu'en 2019. Une somme d'environ € 2,6 millions sera payée dans le cadre de la taxation provisoire de 2019. Les chiffres de 2019 comportent à cet effet une dette de € 2,6 millions et une créance de € 2,6 millions. Une somme d'environ € 0,5 million sera payée en guise d'impôts sur les dividendes dus après accomplissement de l'obligation de distribution. L'impact de la non-obtention du statut FBI sur 2019 se monterait donc à € 2,1 millions ou € 0,13 par action (3,9 % du résultat EPRA de 2019), à savoir le montant de la taxation provisoire moins le montant de l'impôt sur les dividendes.

### 3.3 Risques liés à la structure sociale de Montea

#### 3.3.1 Risques liés au gérant statutaire

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. L'assemblée générale ne peut délibérer et décider valablement qu'en présence du gérant statutaire. Le gérant statutaire doit aussi donner son assentiment à chaque décision de l'assemblée générale, y compris la modification des statuts. En raison de ce droit de veto statutaire, et vu que le gérant statutaire est à peu près inamovible, le pouvoir de décision de l'assemblée générale peut se trouver bloqué. Dans ce cas, l'assemblée ne sera pas en mesure de prendre les décisions nécessaires ou utiles. Le risque est que les droits de vote attachés aux actions soient partiellement ou entièrement vidés de leur contenu.

Le 1er janvier 2020, le nouveau Code des sociétés et associations est entré en vigueur. Le Code ne reconnaît plus la société en commandite par actions, la forme juridique actuelle de Montea, comme forme juridique valable. Le nouveau texte permet d'opter pour une société anonyme avec un seul administrateur, afin d'adapter la société anonyme à la formule actuelle de la société en commandite par actions.

À la date de ce rapport financier annuel, le conseil d'administration du gérant statutaire n'a pas encore pris de décision quant à la proposition faite en la matière à l'assemblée générale extraordinaire.

#### 3.3.2 Risques liés à un changement de contrôle

Si Montea doit modifier ses statuts en fonction de ce nouveau Code et qu'elle adopte une autre forme que celle de la société anonyme à un seul administrateur, la clause relative à un changement de contrôle dans les Obligations pourra être activée. En conséquence, 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. Cela peut aussi avoir pour effet dans les crédits bilatéraux d'activer la clause de changement de contrôle, auquel cas les institutions financières concernées auraient le droit de réclamer toutes les sommes ouvertes. Montea disposait au 31 décembre 2019 de € 109,7 millions en emprunts obligataires consommés et de € 321,7 millions en lignes de crédit.

## 4. Informations concernant Montea

### 4.1 Nom

Montea est une société immobilière réglementée publique spécialisée dans le développement et la gestion des ensembles immobiliers logistiques situés en Belgique, en France et aux Pays-Bas.

### 4.2 Registre des personnes morales

La Société est immatriculée au Registre des personnes morales (RPM) de Gand, section Dendermonde, sous le numéro 0417.186.211. Elle porte le numéro de TVA BE0417.186.211. Son numéro LEI est le 5493006K5LQDD0GK1T60.

L'établissement permanent français est immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro 497 673 145. Il porte le numéro de TVA FR 06497 673 145.

La filiale néerlandaise est immatriculée à Tilburg sous le numéro RSIN/FI 853208785. Elle porte le numéro de TVA NL853208785B01.

### 4.3 Constitution

La Société a été constituée le 26 février 1977. Depuis le 1er octobre 2006, Montea est agréée comme société d'investissement immobilière publique à capital fixe de droit belge, en abrégé sicaf immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la FSMA.

Montea est cotée depuis octobre 2006 sur Euronext Brussels et depuis décembre 2006 sur Euronext Paris. Les activités de Montea en tant que SIR ont commencé le 1er octobre 2006 par le regroupement de plusieurs portefeuilles immobiliers. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché en croissance. Montea n'offre pas seulement des espaces de stockage ordinaires, mais propose aussi des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires.

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.

La Société est assujettie à la loi SIR et à l'AR SIR.

### 4.4 Siège et forme juridique

Montea revêt la forme juridique de la société en commandite par actions. Elle relève du droit des sociétés belge.

En Belgique, le siège social et administratif de Montea SCA se trouve à B-9320 Erembodegem (Alost) , Industrielaan 27. Le numéro de téléphone du siège social est le +32 (0) 53 82 62 62. Le siège de l'établissement permanent français, Montea SCA, est installé depuis le 1er octobre 2010 à 75008 Paris, 18-20 place de la Madeleine. Le numéro de téléphone de l'établissement permanent français est le +33 (0) 1 83 92 25 00. Aux Pays-Bas, le siège administratif de Montea Nederland NV se trouve à 5032 MD Tilburg, EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c. Le numéro de téléphone du siège administratif néerlandais est le +31 (0) 88 2053 88.

Le site Internet de la société se trouve à l'adresse [www.montea.com](http://www.montea.com). Les informations présentées sur le site Internet ne font pas partie de ce rapport financier annuel, sauf si elles y sont incorporées par référence.

## 5. Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS		31/12/2019	31/12/2018
		12 mois	12 mois
<b>Portefeuille immobilier</b>			
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>			
Nombre de sites		69	63
<b>Surface du portefeuille immobilier</b>			
Immeubles logistiques et semi-industriels	M <sup>2</sup>	1.073.248	1.028.383
Bureaux	M <sup>2</sup>	103.334	95.548
Terrains - loués	M <sup>2</sup>	163.010	96.168
<b>Surface totale</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>1.339.593</b>	<b>1.220.099</b>
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en location	M <sup>2</sup>	753.542	546.653
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en portefeuille	M <sup>2</sup>	368.743	133.655
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en recherche	M <sup>2</sup>	0	220.000
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en option	M <sup>2</sup>	224.137	550.419
<b>Potentiel de développement</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>1.346.422</b>	<b>1.450.727</b>
<b>Valeur du patrimoine immobilier</b>			
Juste valeur (2)	K€	1.083.085	870.423
Valeur d'investissement (3)	K€	1.134.150	912.499
<b>Taux d'occupation (4)</b>	<b>%</b>	<b>99,3%</b>	<b>99,1%</b>
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>			
Juste valeur	K€	12.195	13.016
<b>Portefeuille immobilier - Projets en développement</b>			
Juste valeur (2)	K€	64.004	28.395
<b>Résultats consolidés</b>			
<b>Résultats</b>			
Résultat net locatif	K€	65.063	49.883
Résultat immobilier		68.135	52.068
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€	61.710	46.068
Marge d'exploitation (5)*	%	90,6%	88,5%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*	K€	-11.356	-10.239
<b>Résultat EPRA (7)*</b>	<b>K€</b>	<b>49.997</b>	<b>35.724</b>
Moyenne pondérée nombre d'actions		15.229.606	12.100.327
Résultat EPRA par action (8)*	€	3,28	2,95
Résultat sur le portefeuille (9)	K€	71.207	31.978
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€	-12.739	-3.127
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>K€</b>	<b>108.465</b>	<b>64.575</b>
<b>Résultat net / action</b>	<b>€</b>	<b>7,12</b>	<b>5,34</b>
<b>Bilan consolidé</b>			
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€	680.029	433.550
EPRA VAN (12)*	K€	702.953	443.735
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€	470.104	486.902
Total du bilan	K€	1.193.698	949.477
Ratio d'endettement (13)	%	39,4%	51,3%
IFRS VAN par action	€	43,09	33,83
EPRA VAN par action (14)*	€	44,54	34,63
EPRA NVAN par action (15)*	€	43,27	34,16
Cours de bourse (16)	€	81,00	59,80
Prime	%	88,0%	76,8%

Le calcul de la marge opérationnelle, cfr cellules grises, a été ajusté. La marge opérationnelle est calculée dès aujourd'hui en divisant le résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat immobilier et non plus par le résultat locatif net.

- 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) Le taux d'occupation est calculé sur la base des m<sup>2</sup>. Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m<sup>2</sup> non loués destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- 5) \* 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 immobilier. Voir chapitre 18.11.
- 6) \* Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR SIR hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société.
- 7) \* 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 variations de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et le chapitre 18.10.
- 8) \* Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et le chapitre 18.10.
- 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 chapitre 18.11.
- 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) NAV IFRS : Net Asset Value ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La NAV IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan.
- 12) \* 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](http://www.epra.com) et le chapitre 18.10.
- 13) Taux d'endettement suivant l'AR SIR du 13 juillet 2014.
- 14) \* NAV EPRA par action : La NAV EPRA par action est la NAV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et le chapitre 18.10.
- 15) \* NNNAV EPRA : la NAV EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNNAV EPRA par action est la NNNAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et le chapitre 18.10.
- 16) Cours boursier à la fin de la période.

## 6. Aperçu des activités de l'entreprise

### 6.1 Principales activités

Montea est une société immobilière publique réglementée, éminent spécialiste de l'immobilier logistique. Montea se donne pour but de développer et entretenir un portefeuille immobilier solide et diversifié (par des acquisitions ou des aménagements propres), 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 à long terme, dans la mesure du possible, des dividendes durables et croissants pour les actionnaires.

La société a pour objet exclusif (article 4 des statuts)

*« de mettre des biens immobiliers à la disposition des utilisateurs, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution ; et*

*dans les limites de la législation SIR, détenir des biens immobiliers comme visé à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.*

*à long terme, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi SIR ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, conclure ou rejoindre avec un opérateur public une ou plusieurs*

- conventions DBF ou « Design, Build, Finance » ;
- conventions DB(F)M ou « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
- conventions DBF(M)O ou « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » et/ou
- conventions de concession de travaux publics concernant des bâtiments et/ou autres infrastructures immobilières ainsi que les services correspondants, sur base de quoi
  - (1) la Société assure la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou le citoyen en tant qu'utilisateur final, afin de répondre à un besoin sociétal et/ou de permettre la fourniture d'un service public ;
  - (2) le risque correspondant en termes de financement, de disponibilité, de demande et/ou d'exploitation, en plus du risque de construction éventuel, peut être entièrement ou partiellement supporté par elle, sans disposer nécessairement de droits réels à cet effet ; ou
 

*à long terme, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi SIR ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, développer, faire développer, construire, faire construire, gérer, faire gérer, exploiter, faire exploiter ou mettre à disposition :*

    - (i) installations et entrepôts pour le transport, la distribution ou le stockage de l'électricité, du gaz, des combustibles fossiles et non fossiles et de l'énergie en général ainsi que les biens connexes ;
    - (ii) installations pour le transport, la distribution, le stockage ou l'épuration des eaux ainsi que les biens connexes ;
    - (iii) installations pour la production, le stockage et le transport des énergies renouvelables ou non ainsi que les biens connexes ; ou
    - (iv) installations de traitement et d'incinération des déchets ainsi que les biens connexes.

*Le terme de « biens immobiliers » s'entend au sens de la législation SIR.*

*Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes les activités liées à la construction, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.*

*La Société peut investir de manière temporaire ou complémentaire dans des valeurs non immobilières au sens de la législation SIR. Ces investissements seront réalisés en accord avec la politique de gestion des risques de la Société, et suffisamment diversifiés pour garantir un bon étalement des risques. La Société peut aussi détenir des liquidités non affectées, dans toutes les devises, sous la forme de comptes à vue, de dépôts à terme ou de tout autre instrument monétaire facilement négociable.*

*La Société peut par ailleurs effectuer des opérations sur des instruments de couverture, pourvu que ceux-ci soient exclusivement destinés à couvrir le risque d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées à l'article 4 de la loi SIR, à l'exclusion de toute opération à caractère spéculatif.*

*La Société peut donner ou prendre en leasing un ou plusieurs biens immobiliers. L'activité consistant à donner en location-financement des biens immobiliers avec option d'achat n'est autorisée qu'en tant qu'activité accessoire, à moins que ces immeubles soient destinés à un objet d'intérêt général, en ce compris le logement social et l'enseignement (dans ce cas, l'activité pourra être exercée en tant qu'activité principale).*

*La Société peut, par le moyen d'une fusion ou autrement, participer à toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou complémentaire, qui sont de nature à promouvoir le développement de son exploitation, et en général, elle peut accomplir toutes les opérations en relation directe ou indirecte avec son objet social, ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social. »*

## 6.2 Principaux marchés

Montea opère en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

En ce qui concerne la répartition du total des produits de l'exercice 2019 suivant les marchés géographiques et les catégories d'activités, nous renvoyons au chapitre 18.8.1 (Commentaire 1 : Revenus locatifs et chapitre 18.11 ( H) Investment Assets).

En ce qui concerne la répartition du total des produits historiques suivant les catégories d'activités et les marchés géographiques, nous renvoyons aux rapports financiers annuels (commentaire 1 des comptes annuels consolidés) de Montea pour les exercices 2017 et 2018.

**Rapport financier annuel 2017**

Commentaire 1 des comptes annuels consolidés (p. 142-145)

**Rapport financier annuel 2018**

Commentaire 1 des comptes annuels consolidés (p. 164-166)

## 6.3 Principaux événements

### 6.3.1 Informations financières historiques

En ce qui concerne les principaux événements survenus dans le cadre des activités de l'entreprise, nous renvoyons pour les informations financières historiques aux rapports financiers annuels (rapports d'activités) de Montea pour les exercices 2017 et 2018, incorporés par référence dans le présent rapport financier annuel.

<b>Rapport financier annuel 2017</b>	« Principaux événements survenus pendant l'exercice » (p. 51-64)
<b>Rapport financier annuel 2018</b>	« Principaux événements survenus pendant l'exercice » (p. 55-66)
<b>Rapport financier annuel 2019</b>	« Principaux événements survenus pendant l'exercice » (p. 24-33)

### 6.3.2 Locations durant l'année 2019

#### Taux d'occupation de 99,3 %

Le taux d'occupation s'élève fin 2019 à 99,3 % (contre 99,1 % fin 2018). La plupart des contrats de location qui arrivaient à leur première échéance en 2019 (6 % du portefeuille total) ont été prolongés.

Les vacances actuelles, limitées, se situent en France, sur le site de Le Mesnil-Amelot auparavant loué à Autoclick et Facilit'Air. En Belgique et aux Pays-Bas, le portefeuille est entièrement loué.

### 6.3.3 Investissements durant l'année 2019

#### 6.3.3.1 Acquisitions

En 2019, le volume total des investissements a atteint € 82,5 millions. Toutes les acquisitions ont été réalisées pour une valeur d'investissement inférieure ou égale à la valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant. Ces investissements génèrent (réserve de terrain - loué et non loué - comprise) un rendement initial net de 4,5 %. Hors réserve de terrain, mais terrains loués compris, le rendement initial net se situe à 5,9 %.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> La valeur de la réserve de terrain non loué (potentiel de développement immédiat) avoisine € 20 millions.

## 6.3.3.2 Achats réalisés en 2019

**Montea acquiert un terrain loué à Born (NL)** <sup>5</sup>

D'une superficie de 220.000m<sup>2</sup>, 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 (acquis pour une valeur d'investissement de € 37,2 millions) 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 comprend un potentiel de développement futur de 120.000 m<sup>2</sup> de locaux logistiques de qualité sur un emplacement de choix.

**Acquisition d'un centre de distribution à Oss (NL)** <sup>6</sup>

Montea a acheté à Oss un centre de distribution jouissant d'une situation unique, avec accès aux autoroutes A50/A59. Réceptionné fin 2018, le site présente une surface d'environ 16.500 m<sup>2</sup>. Le bien est loué à Expeditie & Transportbedrijf Dollevoet pour un terme de 4,5 ans. La valeur d'investissement totale se monte à € 10,1 millions environ.

**Acquisition d'un terrain à développer à proximité de Schiphol Airport (NL)** <sup>7</sup>

Montea a conclu une convention d'achat pour un terrain d'environ 21.500 m<sup>2</sup>, près des autoroutes A5 et A9, au Schiphol Logistics Park (total 50 hectares). Un nouveau centre de distribution d'environ 10.600 m<sup>2</sup> pourra y être construit. L'achat du terrain à développer représente un investissement d'environ € 5,0 millions (frais initiaux compris).

**Sous le nom de « Lumineus », Montea prépare le développement du premier bâtiment logistique belge sans énergie fossile** <sup>8</sup>

- Achat d'un terrain à développer de 5,5 ha dans le parc d'activités de Zolder-Lummen pour € 7,3 millions
- À côté : Transaction sale-and-rent back portant sur 8.000 m<sup>2</sup> de magasins et 2.400 m<sup>2</sup> de bureaux loués à Bosal Emission Control Systems pour un terme fixe de 16 ans, au prix de € 7,4 millions



<sup>5</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 21/02/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>6</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 4/04/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>7</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 4/04/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>8</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/06/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

Ce projet d'environ 30.000 m<sup>2</sup> sera réalisé en un endroit stratégique proche du nœud autoroutier de Lummen (entre E314 et E313), sur un terrain d'environ 5,5 ha. L'énergie nécessaire à l'ensemble du complexe sera produite grâce à un important investissement en panneaux photovoltaïques de toiture associés à des pompes à chaleur à la pointe de la technologie.

L'achat du terrain de 5,5 ha est lié à la transaction sale-and-rent back portant sur les bâtiments adjacents de Bosal Emission Control Systems. Le complexe existant se compose de 8.000 m<sup>2</sup> de magasins avec 2.400 m<sup>2</sup> de bureaux et parkings. L'ensemble sera reloué pour un terme fixe de 16 ans.

### Montea grandit encore aux Pays-Bas après l'acquisition d'un terrain à développer et l'achat d'un bâtiment loué<sup>9</sup>

- Achat d'un bâtiment loué à caractère multimodal à Tiel pour €5,4 millions
- Redéveloppement d'une friche industrielle en un espace durable pour la logistique moderne à Etten-Leur, pour €5,5 millions (y compris frais de dépollution)

Montea a acheté à Tiel (NL) le site de Currie Solutions. Ce terrain de plus de 16.000 m<sup>2</sup> avec un hotspot logistique moderne (env. 4.300 m<sup>2</sup> de magasins et env. 500 m<sup>2</sup> de bureaux) se situe à proximité des voies fluviales et des axes routiers. Le terrain offre encore des possibilités d'extension pour le client. Un contrat de location de 10 ans a été signé avec Currie Solutions.



Montea a acheté un site de 37.500 m<sup>2</sup> dans le parc d'activités de Vosdonk à Etten-Leur. Après élimination de la pollution historique et commercialisation, le plan comprend le développement d'environ 24.500 m<sup>2</sup> destinés à une logistique moderne. Les travaux d'assainissement ont déjà commencé. À côté de ce terrain, Montea a déjà réceptionné en 2018 un centre de distribution d'environ 20.000 m<sup>2</sup> pour Bas Logistic. Avec l'achat de ce nouveau terrain, Montea devient propriétaire d'une surface d'un seul tenant totalisant environ 80.000 m<sup>2</sup>.



### Achat de 2 bâtiments à Le-Mesnil-Amelot (FR)

Montea a acheté 2 biens logistiques loués (4.000 m<sup>2</sup> et 1.250 m<sup>2</sup>) à l'aéroport de Roissy-Charles De Gaulle. Sur le même site, Montea possédait déjà +/- 20.000 m<sup>2</sup> de bâtiments logistiques. Les deux bâtiments sont loués à Bouygues Energie Services et à Mondial Air Fret. Les transactions représentent une valeur d'investissement totale de € 2,7 millions.

<sup>9</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 14/10/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

### Montea acquiert à Senlis un terrain de 7 ha (FR)

À Senlis (sur l'axe Lille-Paris), Montea a fait l'acquisition d'un terrain de 71.000 m<sup>2</sup> très bien situé à proximité de la sortie A1. Le terrain fait partie d'un parc d'activités de 17 ha avec un potentiel d'aménagement futur.

## 6.3.4 Développements durant l'année 2019

### 6.3.4.1 Projets réceptionnés dans le courant de 2019

Dans le courant de 2019, une superficie d'environ 42.000 m<sup>2</sup> en projets prélués a été réceptionnée, pour un investissement total de € 45,0 millions (hors investissements en panneaux solaires), avec un rendement initial net de 6,5 %. Il s'agit des biens suivants :

- **Waddinxveen, Pays-Bas** : loué à Isero et Dille & Kamille pour un terme fixe de 15 et 10 ans respectivement
  - Début Q4 2018 – réception 12/07/2019
- **Heerlen, Pays-Bas** : loué à Doc Morris pour un terme fixe de 15 ans
  - Début Q4 2018 – réception 23/09/2019

### 6.3.4.2 Projets en cours de réalisation, réception en 2020

Montea prévoit par ailleurs la réception d'une superficie minimale d'environ 47.000 m<sup>2</sup> en projets prélués dans le courant de 2020, dont le développement a déjà commencé en 2019. Cela représente un investissement total de € 41,5 millions, avec un rendement initial net de 6,7 %. Il s'agit des biens suivants :

- **St-Laurent de Blangy, France**<sup>10</sup>
  - Début Q2 2019 – réception Q2 2020
  - Superficie : environ 33.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et 1.900 m<sup>2</sup> de bureaux
  - Loué pour un terme fixe de 20 ans à Unéal – Advitam
  - Valeur d'investissement : € 19,0 millions dont € 12,9 millions déjà investis au 31/12/2019
- **Meyzieu, France**<sup>11</sup>
  - Début Q3 2019 – réception Q2 2020
  - Superficie : environ 10.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage
  - Loué pour un terme fixe de 9 ans à Renault
  - Valeur d'investissement : € 12,3 millions dont € 8,1 millions



<sup>10</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 04/04/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>11</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/09/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

- Terrain circulaire et climatiquement neutre Blue Gate à Anvers, Belgique <sup>12</sup>
  - Début Q4 2019 – réception Q4 2020
  - Superficie : environ 4.250 m<sup>2</sup> de centre de distribution (distribution urbaine à bord de vélos cargo électriques)
  - Loué pour un terme fixe de 15 ans à DHL Express
  - Valeur d'investissement : € 10,2 millions – pas de dépenses en 2019



Un budget total de € 21 millions sera consacré à la finalisation des projets en 2020.

#### 6.3.4.3 Futurs projets en cours de réalisation, réception prévue en 2020

Montea compte par ailleurs réceptionner une surface d'environ 165.000 m<sup>2</sup> après 2020. Il s'agit essentiellement de terrains sous le contrôle de Montea (soit par achat, soit via une option), pour lesquels, vu leur situation et le marché locatif actuel, on s'attend à trouver un client rapidement et à pouvoir commencer les travaux à court terme. Hors les investissements déjà opérés en 2019 dans le cadre de ces projets, cela représente un budget total d'environ € 147 millions :

- **Schiphol Airport (NL)**
  - Achat terrain (21.500 m<sup>2</sup>) en 2019 (voir chapitre 1.2.3.2)
  - Déjà investi en 2019 : € 5,0 millions
  - Début développement : après commercialisation (< Q4 2021)
  - Superficie centre de distribution : 10.600 m<sup>2</sup>
  - Budget d'investissement estimé pour le développement : € 12 millions
- **Lumineus (BE)**
  - Achat terrain (55.000 m<sup>2</sup>) en 2019 (voir chapitre 1.2.3.2)
  - Déjà investi en 2019 : € 7,3 millions
  - Début développement : après commercialisation (< Q4 2021)
  - Superficie prévue du centre de distribution : environ 30.000 m<sup>2</sup>
  - Budget d'investissement estimé pour le développement : environ € 18 millions
- **Parc d'activités Vosdonk, Etten-Leur (NL)**
  - Achat terrain (37.500 m<sup>2</sup>) en 2019 (voir chapitre 1.2.3.2)
  - Déjà investi en 2019 : € 5,5 millions
  - Début développement : après assainissement et commercialisation (< Q4 2021)
  - Superficie prévue du centre de distribution : environ 24.500 m<sup>2</sup>
  - Budget d'investissement estimé pour le développement : environ € 13 millions
- **Logistiek Park A12, Waddinxveen (NL)**
  - Terrain (solde : 120.000 m<sup>2</sup>) sous option <sup>13</sup>
  - Achat terrain : Q2 2020

<sup>12</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/12/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>13</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/03/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

- Début développement : après commercialisation (< Q4 2021)
- Surface maximale espace de stockage : 100.000 m<sup>2</sup>
- Estimation budget investissement terrain + développement : environ € 80 millions
- **Réaménagement de sites existants à Forest et Alost (BE)**
  - Les sites seront libres respectivement en Q1 2021 et Q3 2021
  - Début développement : après la fin du bail en cours
  - Budget d'investissement estimé : environ € 24 millions
  - Une perte temporaire de revenus est déjà prise en compte dans les perspectives de résultat EPRA par action pour 2021.

### 6.3.5 Développements dans le portefeuille photovoltaïque

Les investissements en PV de 2019 portent la capacité totale des panneaux solaires à 31 MWc à la fin de l'année. Cela représente une production de 29.000 MWh, l'équivalent de la consommation de plus de 8.000 familles. Jusqu'à présent, les installations PV de Montea se trouvent exclusivement sur les toits des immeubles belges et néerlandais. En 2020, la possibilité de réaliser des investissements de ce type sera également étudiée en France.

#### 6.3.5.1 Réalisations de 2019

Une puissance totale de 16 MWc en panneaux solaires a été installée sur le toit des sites belges en 2019. Cette infrastructure, un investissement total d'environ € 9 millions, représente une production de 15.000 MWh, l'équivalent de la consommation énergétique de 4.000 ménages.

Aux Pays-Bas, l'année 2019 a aussi vu l'installation de 8 MWc sur les toits des immeubles. Cela représente un budget d'investissement d'environ € 4 millions.

#### 6.3.5.2 Réalisations prévues pour après 2019

Pendant ce temps, Montea a équipé de panneaux solaires environ 70 % de ses entrepôts belges. L'ambition est de porter ce pourcentage à 90 %, la capacité maximale du portefeuille actuel sur le plan technique. Un budget d'investissement d'environ € 6 millions est prévu à cet effet.

Aux Pays-Bas, 38 % des entrepôts du parc sont désormais munis de panneaux solaires. En 2020, le nombre de sites Montea ainsi équipés va doubler. Un budget d'investissement d'environ € 4 millions est prévu à cet effet.

### 6.3.6 Désinvestissements durant l'année 2019

#### Désinvestissement du bâtiment de Bondoufle (FR)

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a procédé en Q1 2019 à la vente d'un bâtiment de 3.908 m<sup>2</sup> à Bondoufle. La transaction représente une somme d'environ € 3,0 millions. Le prix de vente dépassait de € 0,3 million la juste valeur du site déterminée par l'expert immobilier indépendant le 31/12/2018.



**Bâtiment de 's-Heerenberg (NL) vendu à Aberdeen Standard European Logistics Income PLC <sup>14</sup>**

Montea a conclu un accord avec Aberdeen Standard European Logistics Income PLC concernant la vente de son bien de 's-Heerenberg, loué de longue date à JCL Logistics. La vente effective est intervenue en juillet 2019. La transaction a été finalisée pour la somme d'environ € 24,0 millions, soit € 0,2 million de plus que la juste valeur du site, déterminée par l'expert immobilier indépendant au 30/06/2019.

**6.3.7 Poursuite du renforcement et de la diversification de la structure de financement****6.3.7.1 Renforcement des fonds propres****1/03/2019****Résultats définitifs de l'offre publique de souscription à l'augmentation de capital<sup>15</sup>**

Montea a lancé le 22 février 2019 en Belgique une offre publique de souscription de 2.847.708 nouvelles actions dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire avec droits d'attribution irréductibles, pour la somme maximale de € 160.041.189,60

Le prix d'émission était fixé à € 56,20 par nouvelle action, et 9 droits d'attribution irréductibles permettaient de souscrire 2 nouvelles actions. Les souscriptions ont porté sur 86,91 % des nouvelles actions (2.475.072 action) via l'exercice des droits d'attribution irréductibles. La souscription aux 372.636 nouvelles actions restantes a eu lieu via l'exercice des scrips. Le produit net (après déduction de certains frais) revenant aux détenteurs des droits d'attribution irréductibles non exercés se montait à € 0,48 par coupon n° 20.

Suite à cette augmentation de capital, le nombre d'actions Montea en circulation est passé de 12.814.692 à 15.662.400.

**23/05/2019****Fusion par rachat Bornem Vastgoed SA<sup>16</sup>**

Suite à la fusion par reprise avec Bornem Vastgoed SA, le capital de Montea SCA en tant que société reprenneuse a augmenté de € 1.915,72 et 188 nouvelles actions ont été émises. Le capital souscrit total de Montea atteint au 21 mai 2019 € 319.202.470,23. À partir de cette date, le capital est représenté par 15.662.588 actions ordinaires entièrement libérées, cotées à la fois sur Euronext Brussels et Euronext Paris.

<sup>14</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/06/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>15</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 1/03/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>16</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/06/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

13/06/2019

Résultat du dividende optionnel<sup>17</sup>

Au total, 43 % des coupons n° 21 (qui représentent le dividende de l'exercice 2018) ont été échangés contre de nouvelles actions. De ce fait, 120.006 nouvelles actions ont été émises pour un prix d'émission total de € 8.733.076,63 (€ 2.445.722,28 en capital et € 6.287.354,35 en primes d'émission), dans le cadre du capital autorisé. Les actions nouvellement créées sont admises à la négociation sur Euronext Brussels et Euronext Paris depuis le 14 juin 2019. Depuis cette date, le capital social de Montea est représenté par 15.782.594 actions.

## 6.3.8 Proposition de distribution d'un dividende brut de € 2,54 par action

Sur la base du résultat EPRA de € 3,28 par action, le conseil d'administration du gérant statutaire de Montea va proposer un dividende brut de € 2,54 par action (€ 1,78 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution<sup>18</sup> de 80 % par rapport au résultat EPRA. Il s'agit aussi d'une hausse de 12 % du dividende brut par action par rapport à 2018 (€ 2,26 brut par action), malgré l'augmentation de 26 % du nombre moyen pondéré d'actions suite à l'augmentation de capital en numéraire (création de 2.847.708 nouvelles actions), à la fusion par reprise de Bornem Vastgoed SA (création de 188 nouvelles actions) et au dividende optionnel (création de 120.006 nouvelles actions).

RATIOS CLES	31/12/2019	31/12/2018
<b>Ratios clés (€)</b>		
Résultat EPRA par action (1)	3,28	2,95
Résultat sur le portefeuille par action (1)	4,68	2,64
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	-0,84	-0,26
Résultat net (IFRS) par action (1)	7,12	5,34
Résultat EPRA par action (2)	3,17	2,79
<b>Distribution proposée</b>		
<b>Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)</b>	<b>80%</b>	<b>81%</b>
<b>Dividende brut par action</b>	<b>2,54</b>	<b>2,26</b>
<b>Dividende net par action</b>	<b>1,78</b>	<b>1,58</b>
Nombre d'actions moyen pondéré	15.229.606	12.100.327
Nombre d'action en circulation en fin de période	15.782.594	12.814.692

- 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.

<sup>17</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/06/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>18</sup> Le pourcentage de distribution de 80% est calculé à partir du résultat EPRA et non à partir du résultat disponible pour distribution.

### 6.3.9 Autres événements survenus en 2019

**16/09/2019**

**Arrivée de Jimmy Gysels : la nouvelle dimension du Property management**<sup>19</sup>

Le 16/09/2019, Jimmy Gysels a été nommé Chief Property Management de Montea. Dans sa nouvelle fonction, il se chargera d'optimiser la gestion des immeubles Montea afin de pouvoir offrir aux clients actuels et futurs un service encore meilleur. Une attention particulière ira à la durabilisation du portefeuille, à l'innovation et à la communication client.



Depuis le 01/03/2020, Jimmy Gysels est aussi un des dirigeants effectifs de Montea.

### 6.3.10 Événements importants survenus après la date du bilan

Sur la base des données dont Montea dispose à la date de ce rapport financier annuel, Montea n'a pas connaissance actuellement d'un quelconque impact sur les chiffres financiers de l'exercice 2019.

L'épidémie de coronavirus (début 2020) et les (résultats des) mesures prises pour endiguer le virus sont de nature à exercer un impact sur les performances financières de Montea en 2020.

Montea a pris un ensemble de mesures pour assurer la continuité de ses activités dans les pays où la société opère, en privilégiant avant tout la santé et le bien-être de toutes les parties prenantes.

En particulier, les collaborateurs ont été encouragés à adopter le télétravail autant que possible, pour toutes les tâches qui ne nécessitent pas de présence physique. La promotion du télétravail datant déjà d'avant la crise, cette mesure n'a pas posé de difficultés particulières.

La continuité du service vis-à-vis des locataires est garantie par les équipes opérationnelles, en contact étroit avec les locataires. Une clientèle de qualité, diversifiée en termes de pays, de secteurs et de sites, permet de limiter au minimum le risque de défaut de paiement. Lorsque des locataires demandent un étalement des loyers, la question est examinée au cas par cas en vue d'une solution équilibrée. Montea n'a pas consenti de ristournes ni de quittances sur les loyers.

À la date de ce rapport financier annuel, Montea compte quatre projets en cours de construction. Deux de ces projets (Saint-Laurent-Blangy, préloqué à Unéal, et Meyzieu, préloqué à Renault) sont provisoirement à l'arrêt en France en raison des mesures que les autorités compétentes imposent afin d'endiguer la propagation du coronavirus. Il est impossible de quantifier le retard de la réception. On prévoit cependant que les travaux pourront reprendre au milieu du mois de mai. Chaque mois de retard dans la réception de ces deux projets français exerce un impact d'environ € 125 K sur le résultat EPRA (environ 0,2%). Les deux autres chantiers, Anvers (Blue Gate) et Amsterdam (Schiphol), ne sont pas en retard au stade actuel.

<sup>19</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 16/09/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

La valorisation du portefeuille immobilier à la fin du premier trimestre 2020, établie par les experts immobiliers en vue de la publication des informations trimestrielles, ne fait état d'aucune variation négative de juste valeur liée à la crise en cours. La logistique est un segment immobilier qui ne devrait pas souffrir de la crise, voire pourrait en bénéficier :

- Les entreprises voudront réduire leur dépendance aux pays d'Asie (nearshoring) et constituer des stocks stratégiques
- Les attentes des consommateurs quant aux délais de livraison vont s'accroître ; pour y répondre, des entreprises augmenteront leur stock
- Les entreprises qui ne proposent pas encore de services en ligne seront contraintes de s'adapter et leurs services en ligne subsisteront après la crise
- Les consommateurs qui ne connaissaient pas encore les avantages des services en ligne découvrent les commandes via Internet, un facteur de changement de comportement parmi les « late adopters »

Sur le plan du financement, Montea présente une dette totale de € 65 millions à refinancer en 2020 et € 39 millions d'engagements en cours dans le programme d'investissement. Face à cela, Montea dispose de € 40 millions en liquidités et en lignes de crédit non tirées sous contrat. Forte de ses références et d'un endettement limité, Montea ne s'attend pas à rencontrer des difficultés pour obtenir des financements supplémentaires.

Avec un taux d'endettement de 39% au 31 décembre 2019, le bilan consolidé de Montea présente une bonne solvabilité. Montea sera en mesure de réaliser son plan de croissance.

## 6.4 Stratégie et objectifs

- ➔ Montea offre à ses clients l'espace – au sens propre – dont ils ont besoin pour croître, sous la forme de solutions immobilières souples et innovantes. À cette fin, Montea entretient un vaste réseau de courtiers, de propriétaires, de promoteurs et d'entrepreneurs.
- ➔ Montea tire parti de sa connaissance du marché pour réaliser des investissements immobiliers de qualité, apportant une plus-value durable à ses clients et actionnaires.
- ➔ Montea s'appuie sur une équipe dynamique d'experts en immobilier logistique. Parfaitement au fait des besoins du client, Montea cherche des solutions de qualité, sur mesure, adaptées à une situation économique en évolution constante.
- ➔ Pour ces raisons, l'action Montea offre un risque étalé, une croissance rentable et un dividende stable.

Montea agit suivant trois grands concepts :

### Immobilier logistique

Montea croit en la valeur à long terme des biens logistiques. Le cycle de vie complet d'un immeuble logistique, en effet, est sensiblement plus long que dans les autres catégories immobilières institutionnelles. Exigences architecturales, techniques de construction, hauteur libre et autres spécifications techniques évoluent moins

vite que dans d'autres segments, par exemple l'immobilier de bureaux. Lorsque des rénovations s'imposent néanmoins durant le cycle de vie, leur coût est moins important qu'ailleurs par rapport à la valeur totale. Cela fait de l'immobilier logistique un placement intéressant à long terme.

### Pure player

Montea a choisi d'investir exclusivement dans l'immobilier logistique. Le but est de pouvoir concentrer tous ses efforts sur ce créneau. Les équipes belge, néerlandaise et française sont composées de spécialistes du métier, des experts du meilleur niveau dans leur domaine. À cet égard, Montea se distingue des nombreuses autres, sociétés immobilières qui ont choisi de diversifier leurs actifs, aux dépens du centrage.

### Investisseur final

Montea opère sur le marché en tant qu'investisseur final, avec une vision de long terme sur son portefeuille immobilier. Montea profite de son expérience et de sa connaissance du créneau pour s'impliquer plus rapidement dans le processus de développement, en collaboration avec les autres acteurs, notamment les promoteurs, les entreprises de construction, les acteurs industriels et les propriétaires de terrains. Les projets build-to-suit project menés avec Belron (Carglass) à Bilzen, DocMorris à Heerlen et Unéal-Advitam à St. Laurent de Blangy et avec la collaboration de Groep Cordeel, Bouwbedrijf Van de Ven, etc. sont des exemples intéressants de cette vision. Montea ambitionne de réaliser à l'avenir d'autres projets du genre.

## 6.5 Investissements

### 6.5.1 Principaux investissements réalisés durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques

Pour une description (avec montants) des principaux investissements réalisés par Montea durant l'exercice écoulé, nous renvoyons au chapitre 0 de ce rapport financier annuel.

### 6.5.2 Investissements essentiels de Montea actuellement en cours ou faisant l'objet d'engagements fermes

Les engagements d'investissement déjà annoncés figurent aux chapitres 6.3.4.2, 6.3.4.3 et 6.3.5 de ce rapport financier annuel.

### 6.5.3 Coentreprises et participation au capital d'autres sociétés

En ce qui concerne les coentreprises ou participations au capital d'autres sociétés, nous renvoyons au chapitre 0 de ce rapport financier annuel (Structure de l'organisation).

### 6.5.4 Entreprise durable : Plan 2030/2050

Plutôt que le bénéfice pour le bénéfice, Montea privilégie l'accroissement d'une valeur durable. La durabilité au sens le plus large du terme est inscrite depuis longtemps dans les gènes de Montea. Cela dépasse

largement les simples considérations écologiques. Montea s'efforce d'anticiper en réfléchissant au-delà des normes et législations actuelles.

En 2020, Montea fait un pas de plus : via la recherche, la vision d'avenir à moyen terme (2030) et à long terme (2050) est inscrite dans le Plan 2030/2050 : Une vision durable pour demain. La vision et ses nouvelles ambitions s'appuient sur une approche 4P (People, Planet, Profit, Policy) qui dépasse le cadre des critères ESG (Environmental, Social and Governance).

Le développement du Plan 2030/2050 commence par une mesure de référence, la situation actuelle, en guise de point de départ. Le plan définit aussi un « level playing field » (égalité de traitement pour tous les acteurs). Montea voit augmenter sans cesse le nombre de ses parties prenantes, qui font partie de l'enquête. Montea ne rend pas seulement des comptes à ses clients et à ses actionnaires. La société est aussi une partie prenante très importante en raison de notre impact sur la mobilité, l'utilisation de l'espace, la pollution... Montea est consciente de son impact et ne raisonne pas en termes purement économiques.

Une prochaine phase consistera à analyser en détail le portefeuille existant comme les projets futurs, à la lumière des besoins d'avenir.

L'étude doit déboucher sur un plan d'action concret qui sera mis en œuvre à moyen (2030) et long (2050) terme. Cette vision d'avenir, Montea l'intégrera à la fois dans son ADN et concrètement sur le terrain.

La première phase de l'élaboration du Plan 2030/2050 a commencé. Elle s'achèvera au printemps 2020. Vu l'importance de cette étude pour Montea, ses parties prenantes et la société, Montea s'entoure de partenaires expérimentés afin d'arriver au résultat optimal.

Il va de soi que Montea poursuit ses efforts actuels en matière de durabilité. En voici un aperçu :

- 340.000 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques ont été équipés de systèmes de surveillance énergétique pour l'évaluation quotidienne de la consommation des locataires ; Cela permet de détecter rapidement les anomalies dans la consommation d'énergie et d'intervenir sans retard. La consommation d'énergie est aussi un paramètre important dans le calcul de l'empreinte écologique.
- Le programme de relighting poursuit son déploiement dans nos entrepôts belges. Dans tous nos bâtiments plus anciens, l'éclairage cède la place à des appareils à LED qui consomment moins.
- L'utilisation des pompes à chaleur, la récupération et le réemploi de l'eau, l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques : tout cela fait dorénavant partie de l'équipement standard dans les nouveaux projets.
- Montea soutient la chaire Dennie Lockfeer. Cette chaire de recherche fondamentale de l'université d'Anvers organise l'étude scientifique de la multimodalité, en particulier le transport par les voies navigables intérieures en guise de solution possible pour améliorer la mobilité.
- À intervalles réguliers, Montea organise avec ses partenaires (notamment VIL, Spryg) des séminaires à l'attention du secteur. L'objectif est de partager le savoir avec un maximum de protagonistes.

Parallèlement, l'organisation Montea est responsable du bien-être de ses propres collaborateurs. Montea encourage ses employés à s'impliquer en dehors du travail dans des initiatives au sein de la société dans son ensemble. Montea soutient volontiers les projets et initiatives dans lesquels ses employés s'impliquent de près.

- Roparun : Montea a participé en 2020 à cette course relais annuelle entre Paris et Rotterdam. Le produit de ce défi sportif sera donné à Roparun, une association qui milite pour les personnes atteintes d'un cancer.
- Montea participe chaque année à IMMOrun, une forme sportive de réseautage dans le monde de l'immobilier.
- Montea soutient diverses causes caritatives, par exemple De Kampenhoeve, un centre de thérapie par le contact avec les chevaux et les ânes. Il agit d'une initiative d'un collaborateur de Montea.
- Montea organise régulièrement des activités et des excursions pour les membres de son personnel et leur famille.

## 6.6 Rapport immobilier<sup>20</sup>

Le rapport concerne les pays et les sous-marchés dans lesquels se situent les immeubles à estimer, à savoir le marché industriel de Belgique, des Pays-Bas et de France.

---

<sup>20</sup> Source : Rapport de Jones Lange Lasalle au 31/12/2019. Le rapport a été établi à la demande de Montea. Les experts immobiliers ont accepté que leurs conclusions figurent dans ce rapport financier annuel.

## 6.6.1 Belgique

## Indicateurs

Indicator	2018	2019	2019 vs. 2018	5-year average 2014-2018	2019 vs. 5-y average	Trend
Take-up volume ('000 sq.m.)	808	<b>925</b>	15%	743	24%	↘
Take-up # transactions	70	60	-14%	56	7%	→
Stock (million sq.m.)	22.3	22.4	0.4%	21.5	4%	↗
Vacancy rate (%)	3	1.7	-130 bps	2.4	-70 bps	→
Completions ('000 sq.m.)	545	266	-51%	443	-40%	↗
Prime rent (€/sq.m./year)	55	55	0%	55	0%	↗
Investment volume (MEUR)	339	202	-40%	285	-29%	↗
Yield (%)	5.25	4.9	-35 bps	6.3	-22%	↘

## La prise en occupation

Le volume

JLL a enregistré un volume de prise en occupation de 925 000 m<sup>2</sup> en 2019. En 2019, le marché logistique a ainsi atteint un volume de prise en occupation le deuxième plus élevé des 10 dernières années et le quatrième plus élevé depuis 2000. Au total, 60 transactions logistiques ont été enregistrées tout au long de l'année, soit 14% de moins que le nombre de transactions de 2018, mais toujours 7% au-dessus de la moyenne sur 5 ans.

Le marché logistique en 2019 a été caractérisé par un nombre élevé de transactions importantes, dont trois dépassaient les 50.000 m<sup>2</sup>. La catégorie au-dessus de 20 000 m<sup>2</sup> et la catégorie entre 10 et 20.000 m<sup>2</sup> ont performées au-dessus de leurs moyennes sur cinq ans.

En 2019, les locations représentaient 62% du volume, contre 38% d'acquisitions pour propre occupation. Les transactions locatives passent d'une moyenne de 53% à 62% de la volume totale de la prise en occupation, principalement à cause de la prise en occupation élevée dans les immeubles existants.

Répartition géographique

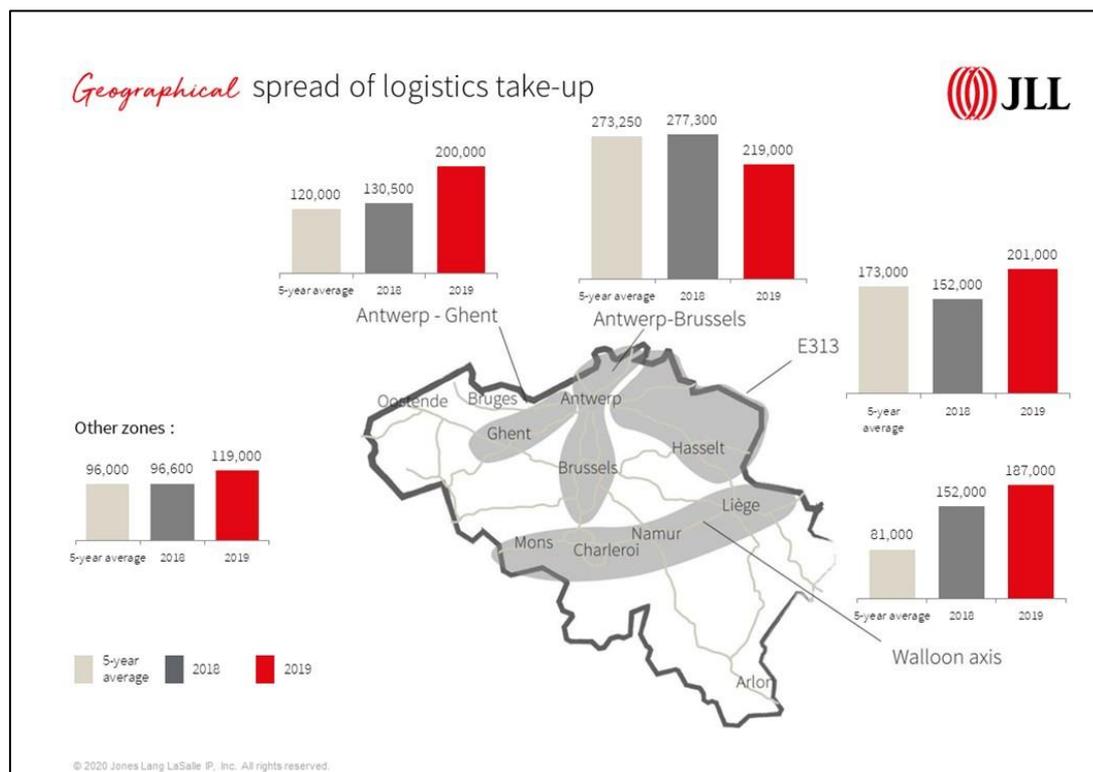
D'un point de vue géographique, JLL note que les différences de volumes entre les axes diminuent. L'axe Anvers-Bruxelles reste le plus important axe logistique en 2019, avec un volume de transactions de 219.000 m<sup>2</sup> soit 24% du volume total, la part la plus faible jamais enregistrée, du fait de la très faible disponibilité sur cet axe, actuellement inférieure à 2%. Elle reste cependant de loin l'axe avec le plus grand nombre de transactions, 23 en 2019, en ligne avec sa moyenne quinquennale de 24. La transaction la plus importante sur l'axe Anvers-Bruxelles en 2019 a été la location de 23.000 m<sup>2</sup> à Bakker Logistics à Boom, suivi d'un projet clé en main d'un peu moins de 20.000 m<sup>2</sup> pour Colruyt Collect & Go à Londerzeel, 17.000 m<sup>2</sup> loué à Toyota Material Handling à Willebroek et la location de 16.800 m<sup>2</sup> à BD MyShopi dans Bornem Logistics.

Les axes Anvers-Gand, E313 et Wallon représentent chacun un peu plus d'un cinquième du volume cette année, ce qui représente plus du double de la moyenne quinquennale de l'axe wallon. Les transactions les plus importantes le long de l'axe Anvers-Gand comprennent les 60.000 m<sup>2</sup> centre de distribution que WDP construit pour Barry Callebaut et l'achat d'un bâtiment logistique de plus de 36.000 m<sup>2</sup> par la société de transport Hertsens à Kruibekke.

Sur l'axe wallon, Lidl investit dans un nouveau 41.800 m<sup>2</sup> centre de distribution de Magna Park La Louvière et Weerts Logistics agrandit son bâtiment logistique dans les Hauts-Sarts Milmort de 38.000 m<sup>2</sup>. À Heppignies, Cora a signé un bail sur un projet de 32.000 m<sup>2</sup> en cours de développement par WDP et Cainiao (filiale logistique d'Alibaba) va mettre en place une plateforme logistique de 30.000 m<sup>2</sup> à Liège.

Sur l'axe E313 (d'Anvers à Limbourg et Liège), la plus importante transaction est un projet de construction sur mesure de 75.000 m<sup>2</sup> par Weerts, dont une partie a été pré-louée à Kühne & Nagel, sur un site multimodal à la limite des communes de Beringen et Tessenderlo.

Tant en nombre de transactions qu'en volume transactionnel, le marché est principalement concentré en Région flamande, qui représentait 80% en 2019. La Région wallonne, principalement les provinces du Hainaut et de Liège, représente 20% du marché en volume et en nombre de transactions



### La vacance

Les niveaux de vacance en Europe restent à un niveau historiquement bas, avec un taux de vacance agrégé pour l'Europe de 4,6% à la fin du troisième trimestre 2019. En Belgique, les bâtiments logistiques immédiatement vacants sont encore plus rares. La région de Bruxelles souffre d'un manque d'espace logistique immédiatement disponible et dans la région d'Anvers, l'espace immédiatement vacant a chuté à un niveau record de 1,7% du stock. Les raisons de la faible vacance sont la stratégie défavorable au risque des promoteurs et le manque de terrains en pleine propriété pour le développement logistique.

### Développements

Avec 266.000 m<sup>2</sup> livrés fin décembre 2019 contre 545.000 en 2018 et une moyenne sur 5 ans de 443.000 m<sup>2</sup>, l'année marque une pause dans le développement, avec des volumes d'environ 31% en dessous du niveau moyen des 10 dernières années. Les livraisons en 2019 étaient toutes non spéculatives. Pour l'avenir, plus de 500.000 m<sup>2</sup> sont actuellement en construction, dont 96% à titre non spéculatif. Les grands projets en préparation comprennent les 75.000 m<sup>2</sup> en projet clé en main pour Weerts sur l'axe E313, dont une partie est pré-louée à Kühne & Nagel, 60.000 m<sup>2</sup> pour Barry Callebaut à Lokeren, un projet de WDP, et 50.000 m<sup>2</sup> pour H. Essers dans le port de Gand. Les développeurs investissent dans des terrains stratégiques pour le développement futur de projets sur mesure.

### Loyer prime

Le loyer prime du pays est resté stable à 55 € / m<sup>2</sup> / an en 2019. Ce niveau locatif s'applique à la périphérie bruxelloise. Dans la région d'Anvers, les loyers prime pour la logistique se déplacent à 50 € / m<sup>2</sup> / an, notamment dans la périphérie sud. Sur les autres axes logistiques, le loyer prime varie de 43 € à 48 € / m<sup>2</sup> / an. L'axe wallon fait exception: sur cet axe, une augmentation de 7% des loyers prime a été enregistrée en 2019: de 43 € il y a un an à 46 € actuellement. Une perspective à la hausse s'applique en raison de la faible vacance immédiate, de la rareté et de la hausse du prix des terrains et du coût supplémentaire pour rendre les entrepôts durables.

### Tendances et perspectives

En 2019, l'immobilier logistique a enregistré sa deuxième meilleure performance des 10 dernières années avec un volume moyen de plus de 230.000 m<sup>2</sup> par trimestre. En 2020, JLL prévoit que la demande de bâtiments logistiques restera stable. Nos ports maritimes, ports intérieurs et aéroports de fret sont des atouts importants dans un marché logistique de plus en plus multimodal et attireront une grande partie de la demande future. Aujourd'hui, nous assistons à des développements majeurs dans des hubs multimodaux tels que le port de Zeebrugge et l'aéroport de fret de Liège.

De plus, les portefeuilles immobiliers, y compris les bâtiments logistiques, devront devenir plus durables. Les entrepôts seront de plus en plus multimodaux et neutres en énergie. Une attention accrue sera accordée à des questions telles que la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et le bien-être des employés. En outre, "l'immobilier de la chaîne d'approvisionnement", comme les transbordements, la logistique urbaine, les centres de distribution électronique, les terminaux à conteneurs, etc., gagnera en importance.

Les technologies nouvellement développées dans l'automatisation et la numérisation influenceront le concept de bâtiments logistiques. L'automatisation chez Nike, par exemple, permet à leurs bâtiments logistiques d'être de plus en plus élevés, ce qui à son tour a un impact positif sur l'utilisation des terrains du site de Laakdal.

#### Principales transactions sur le marché locatif

Year	Qtr	Region LOG	Address	Sq.m.	Transaction	Type	Occupier
2019	3	Other	Port of Zeebrugge	78,000	Acquisition	Turn-key	Lingang
2019	4	E313	Industrial zone Tessenderlo	75,000	Acquisition	Turn-key	Weerts (part pre-let to Kühne & Nagel)
2019	3	Antwerp- Ghent	Industrial zone Lokeren	60,000	Letting	Turn-key	Barry Callebaut
2019	1	Walloon axis	Magna Park La Louvière	41,805	Acquisition	Turn-key	Lidl
2019	1	Walloon axis	Hauts-Sarts Milmort	38,000	Letting	Turn-key	Weerts Supply Chain

#### Investissements

##### Volume

Avec un volume total de transactions de près de 400 millions d'euros en 2019, le marché des investissements industriels et logistiques a réalisé 11% de moins que le niveau atteint en 2018. Si l'appétit des investisseurs reste élevé, le niveau limité de développement spéculatif freine les volumes de transactions. Sur le volume total investi, 51% représentant plus de 202 millions d'euros ont été investis dans des immeubles logistiques, 189 millions d'euros ou 49% dans des immeubles semi-industriels.

Le nombre de transactions enregistrées en 2019, soit 28 au total, représente une baisse de 13% d'une année sur l'autre. Sur ce total, 11 étaient des propriétés logistiques, une diminution par rapport à l'année précédente 2018, mais une seule transaction en dessous de la moyenne annuelle sur 10 ans de 12. Les transactions logistiques les plus importantes de 2019 incluent l'acquisition du portefeuille Intervest par Ares Management pour 70 millions d'euros. suivi de l'acquisition par Bentall GreenOak des 80.000 m<sup>2</sup> centre de distribution de Carrefour à Nivelles pour 50 millions d'euros, vendu par AG Real Estate.

Les investisseurs en logistique ont principalement ciblé l'axe logistique principal Anvers-Bruxelles, l'axe E313 Anvers-Limbourg et la province wallonne du Hainaut. Dans les catégories de prix jusqu'à 10 millions d'euros, le volume investi a remonté la courbe des risques vers des transactions plus opportunistes, mais la demande pour les grands billets s'est concentrée sur le core, et également sur le core +. Le déséquilibre entre l'offre et la demande limite les volumes de transactions et exerce une pression à la baisse sur les rendements.

Rendements

La pression à la baisse s'est traduite par un nouveau rendement prime de 4,90% pour les biens logistiques en Belgique et de 6,00% pour les biens semi-industriels, avec une nouvelle pression à la baisse en raison du mur d'argent destiné au produit logistique prime.

Les rendements sont à des niveaux historiquement bas dans toute l'Europe. À titre de comparaison, le rendement logistique de premier ordre au quatrième trimestre 2019 s'élève à 3,75% en Allemagne, 4,00% en France et aux Pays-Bas. Sur tous les principaux marchés logistiques entourant la Belgique, les prévisions pointent encore à la baisse.

**Principales transactions d'investissement**

Year	Qtr	City	LOG axis	Address	Sq.m.	PRICE (MEUR)	Seller	Buyer
2019	4	Various	E313	Opglabbeek & Houthalen	105,000	70	Intervest	Ares Management
2019	1	Nivelles	Antwerp-Brussels	Nivelles Logistics	79,800	50	AG Real Estate	Bentall Green
2019	3	Houdeng-Goegnies	Walloon axis	Maxi Toys DC	45,000	20	Logitoys	Global Estate Group
2019	1	Strépy-Bracquegnies	Walloon axis	Route du Grand Peuplier	31,000	13.5	Abelim	BSI
2019	2	Meer	Antwerp-Brussels	Riyadhstraat	22,000	9.2	CBREGI	Bentall Green

## 6.6.2 Les Pays-Bas

### Chiffres clés

Fundamentals		Forecast
Take-up 2019	2.0 million sq.m	=
Vacancy rate 2019 Q4	3.4%	▲
Investment 2019	€ 2.7 billion	=
Prime net initial yield	3.9%	▼

### La prise en occupation

Les changements de comportement des consommateurs, principalement en ce qui concerne les achats en ligne, ont entraîné une évolution des besoins des occupants en espace logistique. Non seulement la demande pour les entrepôts de distribution XXL a été augmenté récemment, mais l'espace de livraison du dernier kilomètre et les installations de transbordement ont gagné du terrain.

La prise en occupation au T4 2019 s'élève à près de 750.000 m<sup>2</sup>, en hausse de 45% par rapport au T3 2019, mais en baisse de 38% par rapport au T4 2018. Le volume total de prise en occupation en 2019 s'élevait à près de 2,0 millions de m<sup>2</sup>, soit 39 % inférieur par rapport à 2018 mais toujours relativement élevé par rapport aux cinq années précédentes. Le volume des transactions est modéré en raison du manque d'approvisionnement disponible, qui se situe actuellement à 3,4%. Seulement 17% de l'offre totale est de qualité A. La transaction la plus importante de 2019 a été enregistrée dans un entrepôt sur mesure de 140.000 m<sup>2</sup> par Zalando à Bleiswijk.

### Développements

Actuellement, plus de 2 millions de m<sup>2</sup> d'entrepôts sont en construction dont 1,2 million de m<sup>2</sup> déjà pré-loués. Les développeurs sont prêts à prendre plus de risques non seulement en construisant sur une base de pré-location, mais également en ajoutant des unités spéculatives supplémentaires au schéma de développement.

### Loyer prime

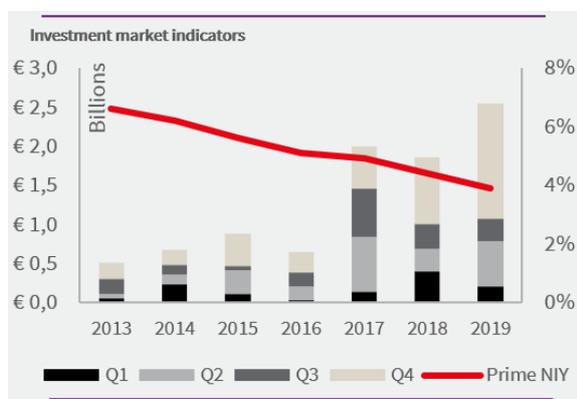
Avec de nouveaux développements en voie d'achèvement, les loyers primes sont restés stables au cours des derniers trimestres après une période de croissance locative. Cependant, en raison de la pression sur le marché, JLL s'attend à une nouvelle croissance des loyers.



## Investissements

### Volume

Avec un total de près de 1,6 milliard d'euros, le volume d'investissement du quatrième trimestre 2019 pour les entrepôts de distribution est le plus élevé jamais enregistré. Le volume d'investissement sur 2019 se résumait donc à 2,7 milliards d'euros, en hausse de 46% par rapport à 2018. La flambée des volumes a été alimentée par plusieurs opérations de portefeuille importantes comme le portefeuille LogChain One. Ces portefeuilles comprenaient principalement de grandes propriétés logistiques de catégorie A. L'augmentation de l'appétit pour les programmes logistiques a conduit à une nouvelle accentuation des rendements, qui se situent actuellement à un creux historique de 3,9% NIY.



### Indicateurs du marché de l'investissement

### Rendement

L'appétit d'investissement aux Pays-Bas pour l'immobilier logistique restera élevé dans un avenir prévisible. Les produits d'investissement de haute qualité restent rares et, par conséquent, les rendements devraient encore se raffermir en 2020. Les investisseurs élargissent leur champ d'action et examineront d'autres emplacements et types de systèmes logistiques.

## 6.6.3 La France

> Take-up in France 2019  
*(Warehouses over 10,000 sq m)***3,033,000 sq m** -9% year on yearShippers  
50%3PLs  
50%> Take-up along the Corridor 2019  
*(Warehouses over 5,000 sq m)***1,613,000 sq m** -29% year on year

Lille region	305,000 sq m	DOWN
Greater Paris Region	741,000 sq m	DOWN
Lyon region	192,000 sq m	DOWN
Marseille region	179,000 sq m	DOWN

## &gt; Prime rent (€/sq m/year) in Q4 2019



Lille region	€42 - €43	STABLE
Greater Paris Region	€48 - €55	UP
Lyon region	€47 - €50	UP
Marseille region	€44 - €48	STABLE

## &gt; Investment volume

**€4,714m**

+76% year on year

12% of commercial real estate investment

## &gt; Prime yield

Warehouses



4.00%

**Economie mondiale**

L'environnement macro-économique Mondial reste marqué par de nombreuses incertitudes même si le panorama global s'est quelque peu éclairci ces dernières semaines: les élections britanniques ont permis de dégager une majorité Claire au parlement et d'engager le Brexit, les Etats-Unis et la Chine ont annoncé avoir trouvé un accord permettant de mettre fin à la guerre commerciale qui plombe la croissance mondiale depuis 2 ans.

Toutefois, certaines données restent encore défavorables comme le ralentissement durable de l'économie allemande qui subit les conséquences de son exposition au secteur industriel et à l'économie mondiale; ou encore le ralentissement économique annoncé aux Etats-Unis et en Chine. Par ailleurs, un risqué chassant

l'autre, une nouvelle zone de turbulence géopolitique vient de se raviver entre les Etats-Unis et l'Iran en ce début d'année suite à la mort du général Ghassem Soleimani à Bagdad début Janvier et dont les conséquences à moyen-terme sont encore inconnues. Il ne faut pas oublier enfin que 2020 est l'année des élections présidentielles aux Etats-Unis avec les incertitudes que cela implique, et que le Brexit va entraîner de nombreuses négociations entre l'UE et la Grande-Bretagne dans les prochains mois.

### Economie en France

Avec une croissance de 0,3% au 3<sup>ème</sup> trimestre, un niveau similaire à celui observé durant les 2 premiers trimestres, l'économie française continue de se montrer résiliente au regard du contexte international.

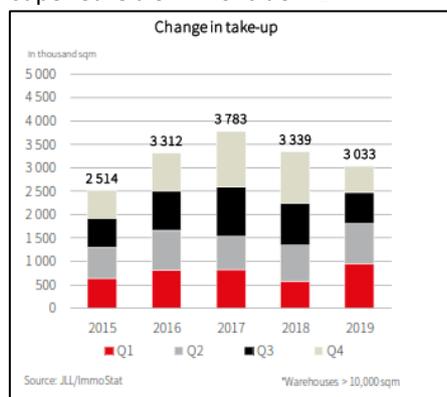
Cette résistance repose essentiellement sur une demande intérieure robuste. L'investissement des entreprises demeure élevé et continue de profiter de conditions de financement favorables, alors que le Climat des Affaires termine l'année à 106 points contre 101 points fin 2018. La consommation des ménages bénéficie d'une hausse du pouvoir d'achat (+2,3% prévue en 2019), laquelle se traduit d'ailleurs dans l'indicateur de confiance de ces derniers; tombé à 87 il y a un an, l'indice s'établissait, en novembre 2019, à 106 points. La proportion de ménages jugeant opportune d'effectuer des achats importants a encore gagné 1 point par rapport à octobre, et l'opinion des ménages quant à leur situation financière future a gagné 2 points.

Le taux de chômage a en revanche légèrement progressé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 (+ 0,1 point), atteignant 8,6% de la population française.

Enfin, l'inflation termine l'année 2019 sur une nette hausse (1,4% contre 1% en novembre), qui repose cependant essentiellement sur une hausse du prix du pétrole, les prix de l'alimentation et du tabac ayant augmenté au même rythme qu'au cours du mois précédent.

### Take-up

Après un 1<sup>er</sup> semestre particulièrement dynamique, avec 1,8 million de m<sup>2</sup> de demande placée, l'activité sur le marché français des entrepôts de plus de 10.000 m<sup>2</sup> s'est tarie en 2<sup>nd</sup>e partie d'année avec seulement 1,2 million de m<sup>2</sup> commercialisés. Pour autant, avec 3.033.000 m<sup>2</sup> de demande placée sur l'ensemble de l'année 2019 (-9% en un an), le marché logistique enregistre, pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive, une demande placée supérieure à 3 millions de m<sup>2</sup>.



Le nombre de transactions est également orienté à la baisse (-27% en un an). L'analyse des différents segments de surfaces démontre l'appétit qu'ont eu les utilisateurs pour les surfaces XXL (> 40.000 m<sup>2</sup>). En effet, il s'agit du seul segment pour lequel le nombre de signatures est en hausse (+24%). A l'inverse, les transactions pour des surfaces comprises entre 20.000 m<sup>2</sup> et 40.000 m<sup>2</sup> connaissent un fort recul (-43%).

Prestataires logistique et chargeurs ont représenté un poids comparable dans le marché. En nombre de transactions, les logisticiens sont cependant les plus représentés avec 56% des signatures.

Cette année, les marchés secondaires prennent le pas sur les secteurs traditionnels. Ainsi, 53% de l'activité s'est portée en dehors des marchés qui composent la dorsale.

La région Parisienne présente une demande placée de 741.000 m<sup>2</sup> et reste la plus active avec 24% des volumes commercialisés. La région lilloise, qui voit son activité diminuer de 44% en un an, capte quant à elle 10% du marché. Les régions marseillaise et lyonnaise regroupent toutes deux 6% du volume.

### Développements

L'offre immédiate est repartie à la hausse, avec 701.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts disponibles fin 2019 en Ile-de-France, pour un taux de vacance de 5,5%. Ce volume reste néanmoins assez limité au regard de l'activité enregistrée en moyenne chaque année.

Dans le marché lillois, l'offre immédiate bénéficie d'un rebond important et voit son niveau doubler d'une année sur l'autre pour atteindre 145.000 m<sup>2</sup> disponibles en fin d'année, un volume qui n'avait plus été observé depuis 2015. Cette hausse permet au marché lillois de retrouver une certaine fluidité après plusieurs années caractérisées par des taux de vacance inférieurs à 2,5%.

Après une forte baisse enregistrée en 2018, l'offre immédiate poursuit sa décrue en marché lyonnais. On compte ainsi, fin 2019, 118.000 m<sup>2</sup> disponibles. A ce niveau, le marché logistique de la région est tendu avec une vacance de 2,1%.

En marché marseillais, les disponibilités immédiates continuent de s'amenuiser dans la région, et le secteur manqué cruellement d'offres. Notons cependant que les libérations sont en cours et devraient venir alimenter le stock disponibles.

### Loyer prime

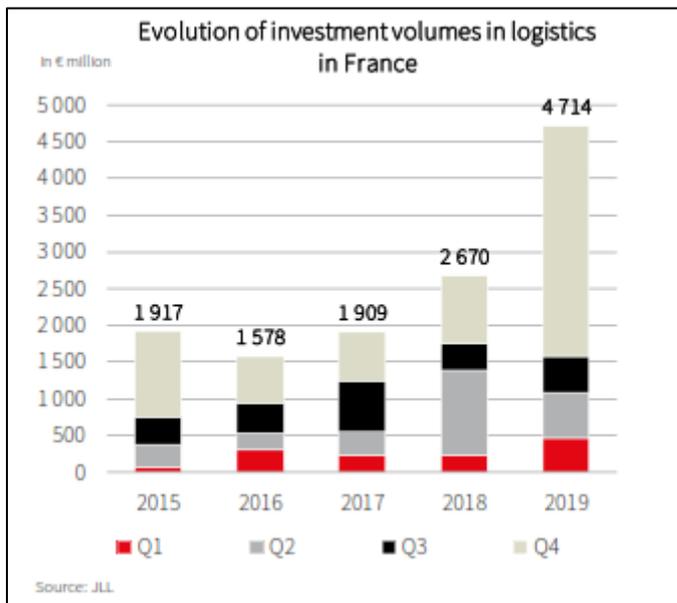
En hausse, la valeur locative prime en région lyonnaise atteint 50 €/m<sup>2</sup>/an; celle de la région Parisienne, à 55 €/m<sup>2</sup>/an est la plus élevée du territoire. Le prime s'élève à 48 €/m<sup>2</sup>/an pour la région marseillaise et 43 €/m<sup>2</sup>/an en région lilloise.

### Investissements

Après une année 2018 exceptionnelle, avec un niveau d'investissement de 2,7 milliard d'euros, 2019 est parvenue à transcender ce record. En effet, ce ne sont pas moins de 4,7 milliards d'euros qui ont été investis sur le marché français de l'investissement en immobilier logistique (+76% en un an), soit 12% des engagements réalisés en immobilier banalisés en France en 2019. C'est surtout pendant les derniers mois de l'année que l'activité s'est accélérée. En effet, 3,1 milliards d'euros ont été investis sur le seul 4<sup>ième</sup> trimestre.

Cette performance s'explique d'abord par un nombre de transactions très élevé (88 vs 41 en moyenne) mais aussi par une signature d'envergure: l'acquisition par ARGAN du portefeuille Cargo (22 plates-formes).

Bien qu'un nombre record de portefeuille ait été vendu (21 en 2019 contre 10 en moyenne), leur part en nombre de signatures est en légère baisse. Ils représentent 24% des transactions en 2019 contre 27% en 2018.

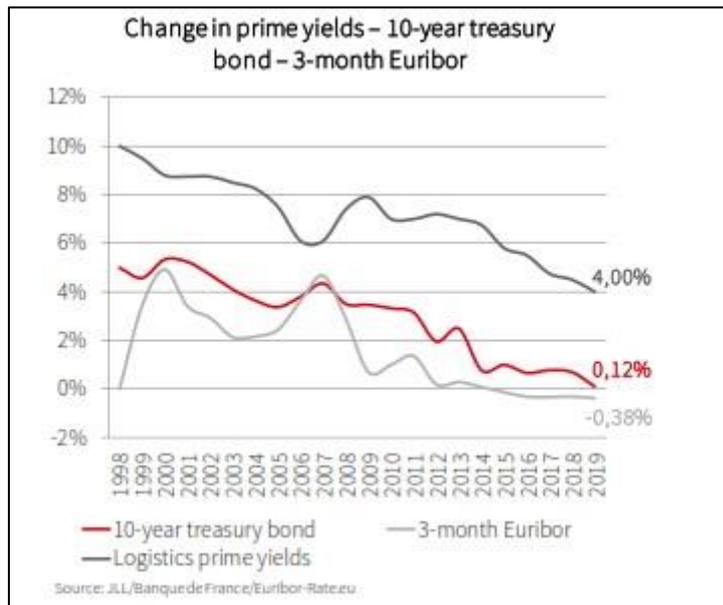


Ce surcroît d'activité sur cette classe d'actifs est le reflet d'une double évolution du marché: l'appétit des investisseurs pour une classe d'actif perçue comme de plus en plus stratégique dans la chaîne de valeur du commerce et une compression des taux offrant de belles perspectives de plus-values pour les vendeurs.

Le marché logistique français se montre plus que jamais attractif aux yeux des acquéreurs étrangers; ces derniers sont en effet à l'origine de 55% des investissements. Les investisseurs américains sont les plus présents avec 17% des montants investis. Concernant les européens, allemands et britanniques, représentent chacun 6% des investissements.

Le marché étant plus que jamais tendu et confronté à un manqué généralisé de produit 'Core', le taux de rendement prime est de nouveau revu à la baisse. Il s'établit désormais à 4,00%.

Le marché est aujourd'hui plus tendu que jamais. Les produits core connaissent une large pénurie. Cela a entraîné la contraction des rendements prime. Le rendement prime se situe aujourd'hui à 4,00 %.



### Outlook

L'intérêt des investisseurs à l'égard de l'immobilier logistique s'est confirmé et même renforcé en 2019. L'engouement ne devrait pas s'estomper dans les mois à venir et, compte tenu des opérations en cours, 2020 devrait constituer un bon cru.

Historiquement délaissés car à l'écart de la dorsale, les marchés secondaires intéressent les acheteurs tout autant que les marchés principaux.

En 2020, la politique monétaire de la BCE devrait rester accommodante et maintenir les taux à un niveau bas. Dans un tel cadre, et face à une demande qui reste soutenue, le taux de rendement prime, qui poursuit sa baisse et se tient aujourd'hui à 4,00%, est plus que jamais sous tension. Il est plus que probable qu'il passe sous la barre des 4,00% l'an prochain.

#### 6.6.4 Le portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2019

Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 1.159,3 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille y compris la juste valeur des projets de développement en cours (€ 64,0 millions) et la juste valeur des des panneaux solaires (€ 12,2 millions).

Voir le chapitre 8.1.2.2. pour en savoir plus sur le portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2019.

### 6.6.5 Conclusions de l'expert immobilier<sup>21</sup>

#### Conclusions de l'expert immobilier coordinateur

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 2019.

#### 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 2019 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 m<sup>2</sup>.

---

<sup>21</sup> Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/2019 n'a pas été entièrement inclus dans ce rapport annuel. Seules les conclusions y figurent ; le rapport complet contient en effet des informations confidentielles susceptibles d'intéresser la concurrence. Le rapport a été établi à la demande de l'organisme émetteur ; l'expert immobilier a accepté que ses conclusions figurent dans ce document d'enregistrement.

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 efficacité (rapport entre surfaces brutes et nettes, ratio de parking).

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

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« *fair value* »). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006, la juste valeur des immeubles belges peut être obtenue par déduction des coûts de transaction de 2,5% de la valeur d'investissement pour des immeubles de plus de 2.500.000 €. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% 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 2019 s'élève à

**1.078.819.900 €**

**(Un milliard septante-huit millions huit cent dix-neuf mille et neuf 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 2019 correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à

**1.029.104.500 €**

**(Un milliard vingt-neuf millions cent et quatre mille et cinq 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 6,23%.

#### 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 2019 s'élève à

**52.811.200 €**

**(Cinquante-deux millions huit cent onze mille et deux 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 2019 correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à

**51.815.300 €**

**(Cinquante et un millions huit cents quinze mille et trois cent Euros)**

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

#### C/ Droit d'utilisation – concession (Belgique)

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur probable de réalisation des droits d'utilisation (biens en droit de concession en Belgique) du patrimoine immobilier consolidé de Montea au 31 décembre 2019, correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à

**54.840.000 €**

**(Cinquante-quatre millions huit cent quarante mille Euros);**

ce montant comprenant la juste valeur du portefeuille entière des droits d'utilisation (bien en concession) en Belgique.

D/ Panneaux solaires

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur probable de réalisation des panneaux solaires du patrimoine immobilier consolidé de Montea au 31 décembre 2019, correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à

**12.194.700 €**

**(Douze millions cent nonante-quatre mille et sept cent Euros);**

ce montant comprenant la juste valeur des panneaux solaires du portefeuille en Belgique et les Pays-Bas.

E/ Panneaux solaires en développement

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur probable de réalisation des panneaux solaires en développement du patrimoine immobilier consolidé de Montea au 31 décembre 2019, correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à

**12.189.100 €**

**(Douze millions cent quatre-vingt-neuf mille et cent Euros);**

ce montant comprenant la juste valeur des panneaux solaires en développement du portefeuille en Belgique et les Pays-Bas.

Le patrimoine est réparti comme suit :

31/12/2019							
INVESTMENT PROPERTIES	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium	7,17%	34.442.544 €	34.620.414 €	32.545.516 €	480.378.800 €	468.563.500 €	437.593.900 €
The Netherlands	5,53%	24.154.842 €	24.154.842 €	23.943.077 €	436.867.500 €	409.650.000 €	409.650.000 €
France	5,35%	8.642.050 €	9.379.840 €	9.327.363 €	161.573.600 €	150.891.000 €	150.891.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>6,23%</b>	<b>67.239.436 €</b>	<b>68.155.096 €</b>	<b>65.815.956 €</b>	<b>1.078.819.900 €</b>	<b>1.029.104.500 €</b>	<b>998.134.900 €</b>

UNDER DEVELOPMENT	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium					20.140.400 €	19.649.200 €	18.309.500 €
The Netherlands					9.382.900 €	9.290.000 €	9.290.000 €
France					23.287.900 €	22.876.100 €	22.876.100 €
					<b>52.811.200 €</b>	<b>51.815.300 €</b>	<b>50.475.600 €</b>

TOTAL PORTFOLIO	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium					500.519.200 €	488.212.700 €	455.903.400 €
The Netherlands					446.250.400 €	418.940.000 €	418.940.000 €
France					184.861.500 €	173.767.100 €	173.767.100 €
					<b>1.131.631.100 €</b>	<b>1.080.919.800 €</b>	<b>1.048.610.500 €</b>

31/12/2019					
Building code	remaining leasehold/ concession duration	right of use (fair value)	IFRS 16 - Concession Cost - Gross	IFRS 16 - Concession Cost - Net	Concession cost
<b>RIGHT OF USE</b>		<b>54.839.966</b>	<b>56.210.966 €</b>	<b>54.839.966 €</b>	<b>3.556.959 €</b>
P007 - Grimbergen	39,50	1.557.741 €	1.596.684 €	1.557.741 €	109.810 €
P040 - Brucargo 830	93,00	8.799.461 €	9.019.447 €	8.799.461 €	543.576 €
P043 - Brucargo 765	93,49	1.252.524 €	1.283.837 €	1.252.524 €	93.212 €
P044 - Brucargo 831	42,87	2.717.706 €	2.785.648 €	2.717.706 €	182.116 €
P045 - Evenstuk + extension	55,67	3.964.399 €	4.063.509 €	3.964.399 €	259.257 €
P048 - Hulsdonk	48,50	1.101.788 €	1.129.333 €	1.101.788 €	82.140 €
P049 - Brucargo 738/1	94,00	2.293.822 €	2.351.168 €	2.293.822 €	141.662 €
P075 - Brucargo 738/2	94,00	1.640.906 €	1.681.928 €	1.640.906 €	99.689 €
P047 - DHL Hub	45,62	20.631.450 €	21.147.236 €	20.631.450 €	1.346.178 €
P076 - Bilzen Belron	47,50	4.266.917 €	4.373.590 €	4.266.917 €	280.004 €
P079 - Luik Flexiport	97,00	3.783.723 €	3.878.316 €	3.783.723 €	229.704 €
P078 - WFS	42,87	2.829.530 €	2.900.269 €	2.829.530 €	189.610 €

31/12/2019									
	Installed power	Yearly GPC	Rate per GPC	Start date GPC	End date GPC	Discount rate GPC	Discount rate prod	Total net income at valuation	Investment value
<b>SOLAR PANELS</b>	<b>6.219,944</b>	<b>7.262</b>	<b>2.766</b>					<b>1.711.783 €</b>	<b>12.194.686 €</b>

31/12/2019		
	Site	Fair value
<b>SOLAR PANELS UNDER DEVELOPMENT</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>12.189.076 €</b>

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

Bruxelles, le 10 mars 2020.

Greet Hex MRICS  
Director  
Valuation and Consulting  
On behalf of Jones Lang LaSalle

## 7. Structure de l'organisation

Le groupe Montea comprenait au 31 décembre 2019 les entreprises suivantes :



**Montea Management SA**

Gérant statutaire de Montea.

1. Montea SCA  
Siège social : Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Alost)  
TVA BE0417.186.211
  
2. Montea SCA<sup>22</sup> (succursale) (100 %)  
Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine  
RCS PARIS 497 673 145 00023 | TVA FR06497673145

Pour ses activités immobilières françaises, Montea a créé une succursale appelée Montea SCA, qui revêt le statut SIIC depuis le 24 avril 2007. Par l'entremise de cet établissement permanent, Montea détient des participations dans huit sociétés françaises.

- a. SCI<sup>23</sup> Montea France (100 %)  
Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine  
RCS PARIS 493 288 948 | TVA FR33493288948
  
- b. SCI 3R (100 %)  
Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine  
RCS PARIS 400 790 366 | TVA FR44400790366
  
- c. SCI Sagittaire (100 %)  
Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine  
RCS PARIS 433 787 967 | TVA FR79433787967
  
- d. SCI Saxo (100 %)  
Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine  
RCS PARIS 485 123 129 | TVA FR23485123129
  
- e. SCI Sévigné (100 %)  
Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine  
RCS PARIS 438 357 659 | TVA FR48438357659
  
- f. SCI Socrate (100 %)  
Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine  
RCS PARIS 481 979 292 | TVA FR16481979292
  
- g. SCI APJ (100 %)  
Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine  
RCS PARIS 435 365 945 | TVA FR25435365945

---

22 Société d'Investissement Immobilier Cotée.

23 Société Civile Immobilière.

- h. SCI MM1 (100 %)
    - Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine
    - RCS PARIS 393 856 463 | TVA FR82393856463
- 3. SFG BV (100 %)
  - Siège social : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL853810151B01
  - Adresse d'établissement : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg
- 4. Montea Nederland NV (100 %)
  - Siège social : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL853208785B01
  - Adresse d'établissement : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg
    - a. Montea Almere NV (100 %)
      - Siège social : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL853209625B01
      - Adresse d'établissement : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg
    - b. Montea Rotterdam NV (100 %)
      - Siège social : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL853631712B01
      - Adresse d'établissement : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg
    - c. Montea Oss NV (100 %)
      - Siège social : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL854488522B01
      - Adresse d'établissement : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg
    - d. Montea Beuningen NV (100 %)
      - Siège social : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL854488339B01
      - Adresse d'établissement : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg
    - e. Montea 's Heerenberg NV (100 %)
      - Siège social : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL854800232B01
      - Adresse d'établissement : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg
    - f. Montea Tiel NV (100 %)
      - Siège social : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL814882651B01
      - Adresse d'établissement : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg
    - g. Europand Eindhoven BV (100 %)
      - Siège social : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL814882651B01
      - Adresse d'établissement : EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg

## 8. Résultats et situation financière

### 8.1 Situation financière

#### 8.1.1 Chiffres historiques

Pour une description de la situation financière de Montea (y compris les changements de la situation financière et des résultats, ainsi que les causes de ces changements si elles sont significatives et nécessaires à une bonne compréhension), nous renvoyons aux parties ci-dessous des rapports financiers annuels de Montea pour les exercices 2017 et 2018 de Montea, incorporés par référence dans le présent rapport financier annuel.

Situation financière (Annexe I du Règlement (CE) n° 2019/980, sub 7.1)	
Rapport financier annuel 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>• « Chiffres clés » (p. 32-33)</li> <li>• « Bilan consolidé au 31 décembre 2017 » (p. 123)</li> <li>• « État des variations des capitaux propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2017 » (p. 127)</li> </ul>
Rapport financier annuel 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• « Chiffres clés » (p. 33-34)</li> <li>• « Bilan consolidé au 31 décembre 2018 » (p. 137)</li> <li>• « État des variations des capitaux propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2018 » (p. 141)</li> </ul>
Rapport financier annuel 2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• « Chiffres clés » (p. 19)</li> <li>• « Bilan consolidé au 31 décembre 2019 » (p. 46)</li> <li>• « État des variations des capitaux propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2019 » (p. 123)</li> </ul>

## 8.1.2 Synthèse des résultats financiers

## 8.1.2.1 Forme abrégée de l'état consolidé des résultats avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2019 (en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/12/2019	31/12/2018
	12 mois	12 mois
<b>RESULTAT CONSOLIDES</b>		
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>65.063</b>	<b>49.883</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>68.135</b>	<b>52.068</b>
% par rapport au résultat locatif net	<b>104,7%</b>	<b>104,4%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-2.047</b>	<b>-1.730</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>66.089</b>	<b>50.338</b>
Frais généraux de la société	-4.207	-4.224
Autres revenus et charges d'exploitation	-172	-61
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>61.710</b>	<b>46.053</b>
% par rapport au résultat locatif net	<b>94,8%</b>	<b>92,3%</b>
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couv</b>	<b>-11.356</b>	<b>-10.239</b>
<b>RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS</b>	<b>50.354</b>	<b>35.814</b>
Impôts	-357	-89
<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>49.997</b>	<b>35.724</b>
<i>par action (1)</i>	<b>3,28</b>	<b>2,95</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	434	3
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	70.773	31.975
Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>71.207</b>	<b>31.978</b>
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12.739	-3.127
<b>RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>-12.739</b>	<b>-3.127</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>108.465</b>	<b>64.575</b>
<i>par action</i>	<b>7,12</b>	<b>5,34</b>

□ Résumé

Le résultat EPRA augmente de 40 %, passant de € 35,7 millions en 2018 à € 50,0 millions en 2019. Le résultat EPRA par action s'élève à € 3,28 pour 2019, une progression de 11 % sur 2018 (€ 2,95).

La hausse du résultat EPRA s'explique principalement par la forte croissance du portefeuille immobilier en 2018 et en 2019, parallèlement à la surveillance méticuleuse et à la bonne gestion des charges opérationnelles et financières.

- Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille atteint € 61,7 millions, soit 34 % de plus qu'en 2018.

- Le résultat locatif net se monte à € 65,1 millions, soit 30 % de mieux (€ 15,2 millions) que pour la même période de 2018 (€ 49,9 millions). Cette progression est dans une large mesure imputable aux 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 de 2019 et 2018), les revenus locatifs ont augmenté de 3,5 %, principalement à cause du succès de la location des unités vacantes (+1,2 %), de la renégociation des contrats en cours (+ 0,4 %) et de l'indexation des contrats de bail (+ 1,9 %).
  - Le résultat immobilier atteint € 68,1 millions, en hausse de € 16,1 millions (ou 31 %) par rapport à la même période de l'an dernier. Cette évolution est principalement liée à l'augmentation du résultat locatif net, à l'augmentation des revenus des panneaux solaires ainsi qu'à la hausse des frais immobiliers récupérables en raison d'un meilleur taux d'occupation.
  - Les frais immobiliers et les frais généraux ont légèrement augmenté de € 0,4 million sur 2019 par rapport à 2018 en raison de l'augmentation de la taxe d'abonnement (calculée sur la base des fonds propres). Cela se traduit par une augmentation du résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille de € 15,7 millions ou 34 % par rapport à la même période de l'an dernier (de € 46,1 millions en 2018 à € 61,7 millions en 2019).
  - La marge opérationnelle (ou marge d'exploitation)<sup>24\*</sup> se monte à 90,6 % pour toute l'année 2019, contre 88,5 % en 2018.
- Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € -11,4 millions au lieu des € -10,2 millions de l'année précédente.

Le résultat financier négatif net au 31 décembre 2019 s'élève à € 11,4 millions, en hausse légère de € 1,1 million par rapport à la même période de l'année dernière, essentiellement en raison de l'impact des dettes de leasing relatives aux terrains en concession, qui, conformément à IFRS 16, sont comptabilisées à partir du 1er janvier 2019 via le résultat financier au lieu du résultat locatif net. Au 31 décembre 2019, les dettes financières (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing) sont couvertes à 99 % contre 91 % fin 2018.

Le coût financier moyen<sup>25\*</sup> calculé suivant la dette financière moyenne se monte à 2,2 % pour l'exercice 2019 contre 2,6 % en 2018.

La baisse du coût moyen de financement résulte de la poursuite du programme de restructuration des couvertures de taux d'intérêt.

- Résultat EPRA de € 3,28 par action, en progrès de 11 % par rapport à 2018.

Le résultat EPRA de 2019 atteint € 50,0 millions, soit 40 % de plus que pour la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action augmente de 11 % à € 3,28 pour 2019, compte tenu de l'augmentation de 26 % du nombre moyen pondéré d'actions.

---

<sup>24</sup> \*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 immobilier.

<sup>25</sup> \*Ce coût financier est une moyenne sur l'année complète. Il représente le résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière, compte non tenu de la valorisation des instruments de couverture et des intérêts sur les dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16.

- Proposition de dividende brut de € 2,54 par action, une hausse de 12 % par rapport à 2018.

Sur la base du résultat distribuable, Montea va proposer à l'assemblée générale un dividende brut de € 2,54 par action. Il s'agit d'une hausse de 12 % du dividende brut par action par rapport à 2018.

- Le résultat sur le portefeuille immobilier<sup>26</sup> atteint € 71,2 millions.

Le résultat sur le portefeuille immobilier de l'exercice 2019 atteint € 71,2 millions ou € 4,68 par action<sup>27</sup>. L'augmentation de valeur 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 aucunement le résultat EPRA.

- La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à -€ 12,7 millions.

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à -€ 12,7 millions ou -€ 0,84 par action à fin 2019. L'impact négatif résulte de la variation de la juste valeur des couvertures de taux d'intérêt existantes fin décembre 2019 en raison des prévisions de baisse des taux d'intérêt de long terme dans le courant de 2019.

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 € 108,5 millions, en progression de € 43,9 millions par rapport à 2018.

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 de 2019 (€ 108,5 millions) augmente de € 43,9 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 investissements immobiliers, en partie compensée par la variation négative de la juste valeur des instruments financiers.

Le résultat net (IFRS) par action<sup>28</sup> s'élève à € 7,12 contre € 5,34 en 2018.

<sup>26</sup> \* 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.

<sup>27</sup> Résultat du portefeuille immobilier sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

<sup>28</sup> Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions

## 8.1.2.2 Forme abrégée du bilan consolidé au 31 décembre 2019

BILAN CONSOLIDÉ (EUR)		31/12/2019 Conso	31/12/2018 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	1.161.380.537	910.425.883
II.	ACTIFS COURANTS	32.317.252	39.050.817
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>949.476.700</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>680.029.177</b>	<b>433.568.523</b>
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	680.029.177	433.549.949
II.	Intérêts minoritaires	0	18.574
	<b>PASSIFS</b>	<b>513.668.613</b>	<b>515.908.177</b>
I.	Passifs non courants	412.772.382	427.154.510
II.	Passifs courants	100.896.231	88.753.667
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>949.476.700</b>

Au 31/12/2019, le total de l'actif (€ 1.193,7 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (91 % du total), de panneaux solaires (1 % du total) et de développements (5 % du total). Le reste de l'actif (3 % du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre, et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).

**Valeur et composition du patrimoine immobilier au 31/12/2019**

Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 1.159,3 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille y compris les immeubles détenus pour la vente (€ 1.083,1 millions), la juste valeur des projets de développement en cours (€ 64,0 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 12,2 millions).

	Total 31/12/2019	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2018
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (0)</b>					
Nombre de sites	69	33	16	20	63
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	1.073.248	624.873	157.684	290.691	1.028.383
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	103.334	58.064	15.041	30.229	95.548
Surface terrain (m <sup>2</sup> )	163.010	6.512	0	156.498	96.168
<b>Surface totale (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.339.593</b>	<b>689.449</b>	<b>172.725</b>	<b>477.418</b>	<b>1.220.099</b>
<b>Portefeuille immobilier - Terrains</b>					
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en location	753.542	32.562	0	720.980	546.653
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en portefeuille	368.743	191.907	112.204	64.632	133.655
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en recherche	0	0	0	0	220.000
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> ) - en option	224.137	79.137	0	145.000	550.419
<b>Surface totale - Potentiel de développement (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.346.422</b>	<b>303.606</b>	<b>112.204</b>	<b>930.612</b>	<b>1.450.727</b>
Juste valeur (K EUR)	1.083.085	522.544	150.891	409.650	870.423
Valeur d'investissement (K EUR)	1.134.150	535.709	161.574	436.868	912.499
<b>Loyers contractuels annuels (K EUR)</b>	<b>67.217</b>	<b>34.421</b>	<b>8.642</b>	<b>24.155</b>	<b>61.205</b>
Rendement brut (%)	6,21%	6,59%	5,73%	5,90%	7,03%
Rendement brut si 100% loué (%)	6,28%	6,61%	6,22%	5,90%	7,13%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> ) (1)	9.373	1.186	8.187	0	10.516
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	850	112	738	0	876
Taux d'occupation	<b>99,3%</b>	<b>99,8%</b>	<b>95,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>99,1%</b>
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)</b>					
Juste valeur (K EUR)	12.195	12.108	0	87	13.016
<b>Portefeuille immobilier - Développements (4)</b>					
Juste valeur (K EUR)	64.004	27.783	22.876	13.345	28.395

(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 voisine 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).

- La superficie totale des bâtiments du portefeuille immobilier est de 1.339.593 m<sup>2</sup>, répartie sur 69 sites, à savoir 33 sites en Belgique, 16 sites en France et 20 sites aux Pays-Bas.
- Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un potentiel de développement de 1.346.422 m<sup>2</sup>, dont 753.542 m<sup>2</sup> de terrains loués en portefeuille, 368.743 m<sup>2</sup> de terrains non loués en portefeuille et 224.137 m<sup>2</sup> en option. En moyenne, cette réserve de terrains débouchera suivant les attentes sur environ 50 % de surface louable (environ 670.000 m<sup>2</sup>).
- Le rendement immobilier brut sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 6,3 % dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 7,1 % au 31/12/2018. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 6,2 %.

- ❑ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 67,2 millions, une hausse de 10 % par rapport au 31 décembre 2018, surtout imputable à l'accroissement du portefeuille immobilier.
- ❑ Le taux d'occupation s'élève à 99,3 % au 31/12/2019 contre 99,1 % fin décembre 2018. Les vacances actuelles se situent en France, sur le site de Le Mesnil-Amélot auparavant loué à Autoclick et Facilit'Air. En Belgique et aux Pays-Bas, le portefeuille est entièrement occupé fin décembre 2019.
- ❑ La juste valeur des développements en cours, à savoir € 64,0 millions, se compose de :
  - site de Senlis (FR) (voir chapitre 1.2.2.2.)
  - site de Tyraslaan, Vilvorde (BE)
  - site de Saint-Laurent Blangy (FR) (voir chapitre 1.2.3.2.)
  - construction du hub logistique de Meyzieu (FR) (voir chapitre 1.2.3.2.)
  - site de Schiphol Airport (NL) (voir chapitre 1.2.3.3.)
  - site de Lummen (BE) (voir chapitre 1.2.3.3.)
  - site d'Etten-Leur (NL) (voir chapitre 1.2.3.3.)
  - investissements en panneaux solaires (BE+NL) (voir chapitre 1.2.4.1.)
- ❑ La juste valeur des panneaux solaires, € 12,2 millions, concerne 12 projets photovoltaïques : un à Bruxelles (Forest), deux en Wallonie (Heppignies et Milmort), huit en Flandre (Bornem x2, Alost, Erembodegem x2, Grimbergen, Bilzen et Gand) et un aux Pays-Bas (Etten-Leur).

#### Composition des fonds propres et dettes

- ❑ Dans le total du passif, on trouve les fonds propres (€ 680,0 millions) et une dette totale de € 513,7 millions.

La dette totale (€ 513,7 millions) se compose de :

- € 291,3 millions en lignes de crédit tirées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 321,7 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 décembre 2019 ainsi que d'une capacité non consommée de € 30,4 millions ;
- € 109,7 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2013, 2014 et 2015 ;
- une dette de leasing en cours de € 48,5 millions, représentant principalement la dette de leasing relative aux terrains en concession (entrée en vigueur IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux solaires de notre site d'Alost ;
- la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 23,0 millions ; et
- les autres dettes et comptes de régularisation<sup>29</sup> pour un montant de € 41,3 millions.

La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 3,9 ans au 31 décembre 2019. La durée moyenne des couvertures de taux d'intérêt atteint 7,4 ans à fin décembre 2019.

<sup>29</sup> Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

Le coût moyen du financement des dettes s'élève à 2,2 % sur 2019 (contre 2,6 % sur la même période de l'an dernier). Le ratio de couverture d'intérêt<sup>30\*</sup> est égal à 5,5x (4,5x en 2018).

Le pourcentage de couverture se situe à 99,1 % au 31 décembre 2019 (contre 90,8 % au 31 décembre 2018).

- Le taux d'endettement<sup>31</sup> de Montea s'élève à 39,4 % fin 2019 (contre 51,3 % fin 2018).

Sur la base du taux d'endettement actuel (39,4 % au 31/12/2019), le potentiel d'investissement atteint environ € 873,1 millions<sup>32</sup> sans dépassement du plafond autorisé de 65 % (voir tableau ci-dessous).

En euro	31/12/2019	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	1.159.284.165	873.070.848	2.032.355.012
Autres actifs	34.413.625		34.413.625
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>873.070.848</b>	<b>2.066.768.637</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>680.029.177</b>	-	<b>680.029.177</b>
<b>Provisions</b>	<b>513.668.613</b>	<b>873.070.848</b>	<b>1.386.739.461</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>412.772.382</b>	<b>873.070.848</b>	<b>1.285.843.229</b>
Provisions	-		-
Autres provisions non courants	23.031.021		23.031.021
Impôts différés - passifs			-
Autres passifs non courants	389.741.361	873.070.848	1.262.812.209
<b>Passifs courants</b>	<b>100.896.231</b>	-	<b>100.896.231</b>
Provisions			-
Autres passifs financiers courants	-		-
Comptes de régularisation	20.533.593		20.533.593
Autres passifs courants	80.362.639		80.362.639
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>873.070.848</b>	<b>2.066.768.637</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>39,4%</b>		<b>65,0%</b>

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 degré d'endettement.

Montea respecte tous les engagements conclus avec ses institutions financières en matière de taux d'endettement. Ces engagements limitent l'endettement autorisé à 60 %. Montea dispose donc d'un potentiel d'investissement d'environ € 600 millions avant d'arriver à un endettement de 60 %.

<sup>30</sup> \*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.

<sup>31</sup> Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

<sup>32</sup> 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	31/12/2019	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	1.159.284.165	615.862.516	1.775.146.680
Autres actifs	34.413.625		34.413.625
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>615.862.516</b>	<b>1.809.560.305</b>
	-		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>680.029.177</b>	-	<b>680.029.177</b>
	-		
<b>Provisions</b>	<b>513.668.613</b>	<b>615.862.516</b>	<b>1.129.531.129</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>412.772.382</b>	<b>615.862.516</b>	<b>1.028.634.897</b>
Provisions	-		-
Autres provisions non courants	23.031.021		23.031.021
Impôts différés - passifs	-		-
Autres passifs non courants	389.741.361	615.862.516	1.005.603.877
<b>Passifs courants</b>	<b>100.896.231</b>	-	<b>100.896.231</b>
Provisions	-		-
Autres passifs financiers courants	-		-
Comptes de régularisation	20.533.593		20.533.593
Autres passifs courants	80.362.639		80.362.639
<b>TOTAL dU PASSIF</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>615.862.516</b>	<b>1.809.560.305</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>39,4%</b>		<b>60,0%</b>

Sur la base des fonds propres actuels, il faudrait une variation négative de € -469,6 millions dans la juste valeur des placements immobiliers pour que l'on dépasse l'endettement maximum autorisé de 65 %. Cela représente un recul de 40,5 % de la valeur du portefeuille existant.

En euro	31/12/2019	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	1.159.284.165	-	689.643.646
Autres actifs	34.413.625		34.413.625
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>-</b>	<b>724.057.271</b>
	-		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>680.029.177</b>	<b>-</b>	<b>210.388.658</b>
	-		
<b>Provisions</b>	<b>513.668.613</b>		<b>513.668.613</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>412.772.382</b>	-	<b>412.772.382</b>
Provisions	-		-
Autres provisions non courants	23.031.021		23.031.021
Impôts différés - passifs	-		-
Autres passifs non courants	389.741.361		389.741.361
<b>Passifs courants</b>	<b>100.896.231</b>	-	<b>100.896.231</b>
Provisions	-		-
Autres passifs financiers courants	-		-
Comptes de régularisation	20.533.593		20.533.593
Autres passifs courants	80.362.639		80.362.639
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>-</b>	<b>724.057.271</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>39,4%</b>		<b>65%</b>

- La NAV EPRA<sup>33\*</sup> au 31/12/2019 se monte à € 44,54 par action contre € 34,63 par action au 31/12/2018. La hausse résulte de l'augmentation des fonds propres dû au résultat EPRA réalisé, de l'impact de l'augmentation de capital au premier trimestre 2019 et de la réévaluation positive du portefeuille, compensée en partie par les variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture financière en 2019. L'EPRA NNNNAV par action s'élève à 43,27 € au 31 décembre 2019 (34,16 € par action au 31/12/2018).

### 8.1.3 Conclusions pour l'exercice 2019

Sur le plan financier, l'exercice 2019 de Montea se caractérise surtout par de bons résultats d'exploitation :

- Le résultat EPRA augmente de 40 % par rapport à la même période de l'année dernière.
- Le résultat EPRA par action s'élève à € 3,28 par action, contre € 2,95 par action pour la même période de l'année dernière.
- La marge d'exploitation<sup>34</sup> se monte à 90,6 %, à comparer aux 88,5 % de 2018.

### 8.1.4 Affectation du résultat

Sur la base des résultats au 31 décembre 2019, le conseil d'administration de Montea Management proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 19 mai 2020 la distribution d'un dividende de € 2,54 brut par action. Cela correspond à un dividende net de € 1,78 par action.

## 8.2 Résultats d'exploitation

Pour une description des principaux facteurs, y compris les événements ou nouveaux développements inhabituels ou rares, exerçant un effet substantiel sur les produits d'exploitation de Montea, avec mention de la mesure dans laquelle les produits sont influencés, et, le cas échéant, une description des motifs qui expliquent les changements essentiels du chiffre d'affaires ou des produits nets, nous renvoyons aux parties ci-dessous des rapports financiers annuels de Montea pour les exercices 2017 et 2018 de Montea, incorporés par référence dans le présent rapport financier annuel.

#### Résultats (Annexe I du Règlement délégué (CE) n° 2019/980, sub 7.2)

##### Rapport financier annuel 2017

- « Chiffres clés » (p. 32-33)
- « État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2017 » (p. 124)
- « Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2017 » (p.125)
- « État consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2017 » (p. 126)

<sup>33</sup> \*EPRA NAV : 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](http://www.epra.com). NAV EPRA par action : La NAV EPRA par action est la NAV EPRA basée sur le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi : [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>34</sup> Voir chapitre 18.12.

Rapport financier annuel 2018

- « Chiffres clés » (p. 36-37)
- « État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2018 » (p. 147)
- « Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2018 » (p. 148)
- « État consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2018 » (p. 149)

Rapport financier annuel 2019

- « Chiffres clés » (p. 20-21)
- « État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2019 » (p. 138)
- « Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2019 » (p. 139)
- « État consolidé des flux de trésorerie au 31 décembre 2019 » (p. 140)

## 9. Ressources en capital

### 9.1 Politique générale de financement

Le capital total de Montea se monte à € 321.648.192,51 le 31 décembre 2019. Il est représenté par 15.782.594 actions cotées à la fois sur Euronext Brussels et Euronext Paris. Toutes les actions souscrites sont entièrement libérées et sans valeur nominale. Les actions sont nominatives et dématérialisées. Chaque action donne droit à une voix. Au 31 décembre 2019, Montea détenait 15.349 actions propres.

Le gérant statutaire peut augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, avec un maximum de deux cent quarante millions sept cent soixante-deux mille sept cent soixante-dix euros soixante-six centimes (€ 240.762.770,66), aux dates et suivant les modalités qu'il déterminera, conformément à l'article 603 du Code des sociétés (nouvel article 7:184 et suivants CSA). En cas d'augmentation de capital avec versement ou inscription d'une prime d'émission, seul le montant souscrit en capital est déduit du capital autorisé encore disponible. Ce pouvoir est octroyé pour une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 15 mai 2018, à savoir le 5 juin 2018. À chaque augmentation de capital, le gérant statutaire déterminera le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des nouveaux titres, sauf si l'assemblée générale en décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par le gérant peuvent passer par une souscription en liquide ou par un apport en nature, moyennant le respect des dispositions légales, ou encore par incorporation de réserves ou de primes d'émission avec ou sans création de nouveaux titres. Les augmentations de capital peuvent entraîner l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Une augmentation de capital peut aussi passer par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription, attachés ou non à une autre valeur mobilière, qui peuvent entraîner la création d'actions avec ou sans droit de vote. Depuis le 5 juin 2018, la société a fait usage à quatre reprises du capital autorisé, une première fois le 21 juin 2018 pour une augmentation de capital à hauteur de € 16.247.262,08 dans le cadre de l'apport (indirect) en nature du site de Tiel aux Pays-Bas<sup>35</sup>, une deuxième fois le 5 mars 2019 pour une augmentation de capital à hauteur de € 58.036.289,04 dans le cadre de l'offre publique<sup>36</sup>, une troisième fois le 21 mai 2019 pour une augmentation de capital à hauteur de € 1.915,72 dans le cadre de la fusion avec Bornem Vastgoed, et une quatrième fois le 12 juin 2019 dans le cadre d'un dividende optionnel à hauteur de € 2.445.722,28<sup>37</sup>.

Le coût du financement est le premier poste de charges dans le résultat de Montea. Pour cette raison, Montea gère le coût de ses financements de manière proactive. Avant tout, la Société veut s'assurer que ses différents financements seront disponibles le plus longtemps possible. Par ailleurs, la Société privilégie des financements à taux d'intérêt variable, couverts pour la majeure partie par des instruments de couverture.

Cette politique apporte en effet une protection contre les fluctuations qui perturbent les cycles économiques.

En période de haute conjoncture, il est possible que le coût du financement augmente. Cela sera en principe compensé par des revenus d'exploitation plus importants (meilleure occupation, inflation plus forte). Cette

<sup>35</sup> 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.

<sup>36</sup> 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.

<sup>37</sup> L'augmentation de capital totale se montait à € 8.733.076,63 dont € 2.445.722,28 ont été affectés au capital social et € 6.287.354,35 aux primes d'émission.

compensation étant relativement limitée, la Société a recours à une politique de couverture pour la majeure partie de sa dette.

Au 31/12/2019, la structure financière de Montea présente les caractéristiques suivantes :

- Le total des dettes s'élève à € 513,7 millions. Il se compose de
- € 291,3 millions en lignes de crédit tirées auprès de 8 institutions financières. Montea dispose de € 321,7 millions en lignes de crédit sous contrat au 31 décembre 2019 ainsi que d'une capacité non consommée de € 30,4 millions ;
- € 109,7 millions en emprunts obligataires émis par Montea en 2013, 2014 et 2015 ;
- une dette de leasing en cours de € 48,5 millions, représentant principalement la dette de leasing relative aux terrains en concession (entrée en vigueur IFRS 16) ainsi que le financement des panneaux solaires de notre site d'Alost ;
- la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 23,0 millions ; et
- les autres dettes et comptes de régularisation<sup>38</sup> pour un montant de € 41,3 millions.
- un endettement consolidé de 39,4 % ;
- une durée moyenne pondérée de 3,9 ans pour la dette financière ;
- une durée moyenne pondérée de 7,4 ans pour les instruments de couverture ;
- une politique de couverture des risques de taux d'intérêt qui permet de limiter l'effet des fortes hausses soudaines des taux de court terme (taux de couverture de 99,1 % au 31 décembre 2019) ;
- un coût de financement moyen de 2,2 % pour 2019 sur le total de la dette financière (marge et frais de couverture compris) au 31 décembre 2019 ;
- un ratio de couverture d'intérêt<sup>39\*</sup> de 5,5x au 31 décembre 2019.

<sup>38</sup> Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

<sup>39\*</sup> Le ratio de couverture d'intérêt est la somme du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille et des produits financiers, divisée par les charges d'intérêts nettes.

## 9.2 Flux de trésorerie

L'état des flux de trésorerie au 31 décembre 2019 est expliqué ci-dessous.

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018
	12 mois	12 mois
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)</b>	<b>4.634</b>	<b>3.436</b>
<b>Résultat net</b>	<b>108.465</b>	<b>64.575</b>
<b>Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel</b>	<b>11.356</b>	<b>10.239</b>
Revenus locatives	-57	-91
Impôts payés sur financements	11.413	10.330
Dividends	0	0
<b>Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel</b>	<b>357</b>	<b>89</b>
<b>Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat</b>	<b>-58.570</b>	<b>-28.567</b>
<b>Amortissements et réductions de valeur</b>	<b>255</b>	<b>373</b>
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	256	205
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	-1	157
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	0	11
<b>Autres éléments non monétaires</b>	<b>-58.825</b>	<b>-28.941</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-70.773	-31.975
Impact IFRS 9 (+/-)	12.739	3.127
<b>Autres éléments</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-434	-3
Provisions	0	0
Impôts	-357	-89
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)</b>	<b>61.608</b>	<b>46.336</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement (C)</b>	<b>3.294</b>	<b>10.143</b>
<b>Mouvements d'éléments de l'actif</b>	<b>7.406</b>	<b>-6.652</b>
Créances commerciales	-7	13
Autres actifs non courants à long terme	2.194	-1.235
Autres actifs courants	4.681	-5.119
Charges à reporter et produits acquis	537	-311
<b>Mouvements d'éléments du passif</b>	<b>-4.112</b>	<b>16.795</b>
Dettes commerciales	-4.302	9.929
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-1.626	-681
Autres passifs courants	101	4.270
Charges à imputer et produits à reporter	1.714	3.277
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)</b>	<b>69.536</b>	<b>59.915</b>
<b>Activités d'investissement</b>	<b>-136.504</b>	<b>-175.075</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-168	-313
Immeubles de placement et projets de développement	-136.027	-174.246
Autres immobilisations corporelles	-195	-84
Panneaux photovoltaïques	-548	-436
Vente d'immeubles de placement	434	3
Vente superficie	0	0
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)</b>	<b>-136.504</b>	<b>-175.075</b>
<b>CASH-FLOW LIBRE (A1+B1)</b>	<b>-66.968</b>	<b>-115.160</b>
<b>Variation des passifs financiers et dettes financières</b>	<b>-51.704</b>	<b>93.052</b>
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	-58.621	85.326
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs financiers	12.845	-1.521
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	-5.928	9.248
<b>Variation des autres passifs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres dettes	0	0
<b>Variation des capitaux propres</b>	<b>137.717</b>	<b>36.981</b>
Augmentation (+) / Diminution (-) du capital	58.647	24.195
Augmentation (+) / Diminution (-) des primes d'émission	108.292	34.250
Augmentation (+) / Diminution (-) des différences de consolidation	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des intérêts minoritaires	-19	-100
Dividendes distribués	-28.961	-21.375
Augmentation (+) / Diminution (-) des réserves	-242	10
Augmentation (+) / Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0
Vente actions propres	0	0
<b>Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0
<b>Eléments du passif financiers</b>	<b>-11.356</b>	<b>-10.239</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)</b>	<b>74.658</b>	<b>119.794</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)</b>	<b>7.690</b>	<b>4.634</b>

### 9.3 Structure de financement

Les chiffres de capitalisation et d'endettement ont été repris des comptes financiers établis conformément aux règles IFRS, approuvées par l'UE, pour la période qui se clôture au 31 décembre 2019.

Ces informations doivent de préférence être lues parallèlement aux comptes financiers et à leurs notes.

- Capitalisation au 31 décembre 2019

Au 31 décembre 2019, les fonds propres consolidés atteignaient € 680.029.176,79.

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	
<b>AU 31/12/2018</b>	<b>256.063</b>	<b>100.891</b>	<b>12.020</b>	<b>64.575</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>433.568</b>
<b>Eléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>	<b>58.920</b>	<b>108.292</b>	<b>-237</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>	<b>166.957</b>
Augmentation de capital	58.647	108.292	0	0	0	0	166.939
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	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-242	0	0	0	-242
Propres actions	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (suractions)	273	0	0	0	0	0	273
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	-19	-19
Corrections	0	0	5	0	0	0	5
<b>Sous-total</b>	<b>314.983</b>	<b>209.183</b>	<b>11.783</b>	<b>64.575</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600.525</b>
Dividendes	0	0	-28.961	0	0	0	-28.961
Résultat reporté	0	0	64.575	-64.575	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	108.465	0	0	108.465
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>314.983</b>	<b>209.183</b>	<b>47.397</b>	<b>108.465</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>680.029</b>

- Endettement au 31 décembre 2019

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

Le total de la dette financière de Montea au 31 décembre 2019 se monte à € 451,1 millions (€ 398,7 millions à long terme et € 61,3 millions à court terme). Il se compose de :

- une somme totale de € 291,3 millions en lignes de crédit consommées Montea dispose au 31/12/2019 d'un montant total de € 321,7 millions en lignes de crédit bilatérales confirmées auprès de huit institutions financières, dont 90,6 % sont consommés. Au 31/12/2019, la durée moyenne pondérée de ces lignes de crédit se situe encore à 4,0 ans.
- un montant total en dettes de leasing de € 48,5 millions, dont € 47,5 millions principalement constitués par la comptabilisation des dettes de leasing sur les terrains en concession, conformément à IFRS 16.
- une somme totale de € 109,6 millions correspondant aux emprunts obligataires en cours. En 2019, Montea n'a pas contracté de nouveaux emprunts obligataires. Au 31/12/2019, la durée moyenne pondérée des emprunts obligataires en cours se situe encore à 3,5 ans.
- une somme totale de € 1,6 millions en garanties versées.

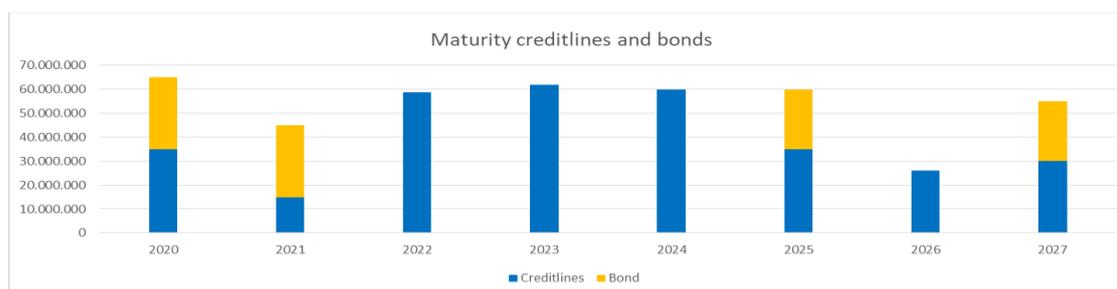
La durée moyenne pondérée des dettes financières (lignes de crédit, emprunts obligataires et engagements de leasing) atteint 3,9 ans au 31 décembre 2019.

DETTES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>DETTES FINANCIERES NON COURANTES</b>	<b>389.741</b>	<b>416.969</b>	<b>374.543</b>
Etablissements de crédit	261.667	305.000	262.900
Emprunt obligataire	79.648	109.491	109.335
Cautions, garanties bancaires par dépôts	1.641	1.431	1.172
Leasing financier	943	1.047	1.136
Autres	45.844	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	45.844	0	0
<b>DETTES FINANCIERES COURANTES (EUR x 1.000)</b>	<b>61.340</b>	<b>45.085</b>	<b>2.273</b>
Etablissements de crédit	29.600	45.000	2.000
Emprunt obligataire	30.000	0	0
Leasing financier	92	85	273
Autres	1.648	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	1.648	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>451.082</b>	<b>462.054</b>	<b>376.816</b>

Les engagements d'investissement au 31 décembre 2019, visés au chapitre 6.5.2, peuvent être financés par les lignes de crédit non encore consommées.

La Société veille à conserver un endettement de 55 %. L'endettement de la Société ne peut légalement dépasser 65 %. La Société a par ailleurs conclu avec les institutions financières des conventions stipulant que son endettement consolidé ne peut dépasser 60 %. Les conditions des obligations émises imposent également à l'endettement consolidé une limite de 65 %.

Le tableau ci-dessous récapitule au 31 décembre 2019 les années d'échéance des lignes de crédit et des emprunts obligataires. La Société s'organise toujours pour que toutes les dettes n'arrivent pas à échéance en même temps.



Nonobstant ce qui précède, la Société n'a pas donné d'hypothèque, de gage sur fonds de commerce ni de procuration pour constituer un mandat hypothécaire ou un mandat de gage sur le fonds de commerce.

### Couverture du risque d'intérêt

Comme expliqué plus haut, la politique financière de Montea prévoit la couverture d'une grande partie de sa dette financière. Au 31/12/2019, 99,1 % de la dette financière à taux variable font l'objet d'instruments de couverture.

Au 31/12/2019, la Société a contracté pour un total de € 312,5 millions en instruments de couverture du type « IRS » et « interest rate cap ».

La durée moyenne pondérée des couvertures d'intérêt se situe à 7,4 ans au 31 décembre 2019.

Pour la description des instruments de couverture de Montea, nous renvoyons au chapitre 18.8 (Commentaire 17 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers) de ce rapport financier annuel.

### 9.4 Financement des investissements

Les futurs engagements d'investissement seront financés par les lignes de crédit contractuelles encore disponibles. Compte tenu d'un endettement de 39 %, Montea dispose d'un matelas suffisant pour contracter de nouvelles dettes sous la forme de lignes de crédit, d'emprunts obligataires et/ou de papier commercial.

## 10. Réglementation

Montea est une société immobilière réglementée publique spécialisée dans le développement et la gestion des ensembles immobiliers logistiques situés en Belgique, en France et aux Pays-Bas. Montea est cotée depuis octobre 2006 sur Euronext Brussels et depuis décembre 2006 sur Euronext Paris. Les activités de Montea en tant que SIR ont commencé le 1er octobre 2006 par le regroupement de plusieurs portefeuilles immobiliers. La Société est assujettie à la loi SIR et à l'AR SIR.

Son établissement permanent français est agréé en tant que SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée).

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) de droit néerlandais. À la date de ce rapport financier annuel, les filiales néerlandaises de la Société n'ont pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas leur accordant le statut de FBI.

Pour les données concernant les choix ou facteurs gouvernementaux, économiques, budgétaires, monétaires ou politiques qui exercent ou peuvent exercer directement ou indirectement des conséquences essentielles sur les activités de Montea, nous renvoyons également au chapitre « Facteurs de risque » des rapports financiers annuels de Montea pour les exercices 2017 et 2018 de Montea, incorporés par référence dans le présent rapport financier annuel.

### 10.1 La société immobilière réglementée 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 (REIT) aux États-Unis, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) aux Pays-Bas, G-REIT en Allemagne, Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en France et UK-REIT au Royaume-Uni. Le statut de SIR est organisé par la loi SIR et l'AR SIR.

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 construction, 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 limité 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<sup>40</sup> 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 30 %, libératoire pour les personnes physiques résidant en Belgique. Précompte mobilier sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées, instauré via la modification de l'art. 269 du Code des impôts sur le revenu 1992 suite à l'art. 94 de la loi-programme du 25 décembre 2016 (M.B. 29 décembre 2016). Le changement s'applique aux revenus octroyés ou mis en paiement à partir du 1/1/2017. Auparavant, le précompte mobilier sur les dividendes s'élevait à 27 % seulement.

Les sociétés reconnues en tant que sociétés immobilières réglementées ou qui fusionnent avec une société immobilière réglementée, sont soumises à une exit tax (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 %). À partir de 2020, l'exit tax se montera à 15,00 %.

## 10.2 La « Société d'investissements immobiliers cotée » (SIIC) en France

Montea possède en France une succursale portant le statut de SIIC (Société d'Investissements Immobiliers Cotée), également cotée sur le deuxième marché d'Euronext Paris, parallèlement à Euronext Brussels. En France, Montea a opté en 2007 pour le statut de SIIC afin de pouvoir bénéficier dans ce pays des avantages liés au statut de l'ex-sicav immobilière (désormais SIR). Les caractéristiques fiscales de la SIR et de la SIIC sont comparables. Toutes deux, par exemple, sont exonérées de l'impôt des sociétés sur les revenus annuels et sur les plus-values réalisées. Les bénéfices des activités autres que la location ou la vente d'immeubles (par exemple dividendes) sont en revanche assujettis 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'investissement 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.

---

<sup>40</sup> Calcul suivant le schéma de l'Annexe C de l'AR SIR.

En Belgique, il est obligatoire de distribuer au moins 80 % du résultat d'exploitation. En France, ce pourcentage est de 85 %, mais après déduction des amortissements.

Les dispositions relatives à la distribution des plus-values sur la vente des biens immobiliers, cependant, diffèrent profondément. En Belgique, ces plus-values doivent être distribuées à hauteur de 80 % au moins si le bénéfice n'est pas réinvesti. Dans la SIIC, il faut distribuer au moins 60 % des plus-values à la fin de la deuxième année suivant leur réalisation. Toujours en ce qui concerne la SIIC, les dividendes des filiales exonérées de l'impôt des sociétés doivent être intégralement distribués dans l'exercice qui suit l'exercice où ils ont été perçus. Sur le plan de la structure de l'actionariat, le « free float » des sociétés immobilières réglementées, à savoir le nombre d'actions qui ne sont pas détenues en permanence, doit atteindre au moins 30 %. La proportion est de 40 % en France. Dans la SIIC, l'endettement n'est pas plafonné. Il ne peut dépasser 65 % dans la société immobilière réglementée.

### 10.3 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 sont 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 %. 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.

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 dispensées 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 dont la nature et l'organisation sont comparables à celles de la FBI néerlandaise ;
  - une personne physique ne peut détenir directement ou indirectement 5 % des actions ou plus ;
  - les participations dans la société ne peuvent appartenir pour plus de 25 % à des entités installées aux Pays-Bas dont le contrôle est structuré par l'entremise d'entités étrangères.

## 11. Tendances

### 11.1 Généralités

Montea est une société immobilière réglementée (SIR) publique spécialisée dans le développement, l'achat et la gestion des ensembles immobiliers logistiques situés en Belgique, en France et aux Pays-Bas. L'entreprise est un acteur de référence sur ces marchés. Le portefeuille immobilier de Montea réunit des immeubles de qualité, situé à proximité des aéroports, du réseau ferroviaire, des voies navigables et des autoroutes.

En 2020, Montea va mettre à profit son expertise et son expérience pour poursuivre sa croissance. L'accent sera mis sur les projets build-to-suit, la collaboration avec les promoteurs et d'autres partenaires comme les propriétaires de terrains, sans oublier les transactions sale & rent back.

Les activités logistiques connaissent une progression significative dans les pays où Montea opère, notamment sous l'effet des nouvelles tendances comme l'e-commerce. Montea étudie la possibilité d'investir dans de nouvelles solutions logistiques et analyse sans relâche les besoins logistiques de ses clients ou prospects. On n'observe pas de nouvelles tendances sur la période allant de la clôture du dernier exercice (31 décembre 2019) à la date du présent rapport financier annuel.

Pour un état du marché immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas et en France, nous renvoyons au chapitre 6.6.

## 12. Prévisions ou estimations de bénéfice

### 12.1 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 portefeuille. Il arrive régulièrement que des biens non stratégiques soient revendus. 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 (99,3 %) et la longue durée des contrats jusqu'à leur première échéance (8 ans).

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 2020-2021, 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 2020, Montea va mettre à profit son expertise et son expérience pour poursuivre sa croissance externe. La priorité ira à :

- dossiers sale & rent back, dans lesquels Montea rachète des immeubles existants à des entreprises qui souhaitent s'en défaire. Montea a acquis de l'expérience dans ce domaine avec la reprise des biens logistiques de Bas Logistics à Etten-Leur (2017), de Noukies à Saintes (2017), de De Kellen B.V. à Tiel (2018), de Currie Solutions à Tiel (2019), de Mondial Air Fret et de Bouygues Energie Services à Le-Mesnil-Amelot (2019).
- projets « built-to-suit » : dans un système « à livre ouvert », Montea cherche avec le client final la meilleure solution logistique. Montea a déjà acquis l'expérience nécessaire de dossiers comparables avec la construction de nouveaux centres de distribution, notamment pour Metro et CdS à Forest (BE), Movianto à Erembodegem (BE), Vos Logistics à Oss (NL), DocMorris à Heerlen (NL) et Bakkersland à Aalsmeer (NL).
- 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 portefeuille ou de bâtiments qui ne font pas partie des priorités des groupes d'investissement.

## Croissance interne et amélioration de la qualité

Parallèlement à la croissance externe, Montea va s'attacher à optimiser le portefeuille existant. Montea distingue deux grandes opportunités :

- Développement du portefeuille de terrains : Montea s'efforcera activement de commercialiser les terrains encore disponibles en portefeuille. Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un potentiel de développement total de 1.346.422 m<sup>2</sup>, dont 753.542 m<sup>2</sup> de terrains loués en portefeuille, 368.743 m<sup>2</sup> de terrains non loués en portefeuille et 224.137 m<sup>2</sup> en option. En moyenne, cette réserve de terrains débouchera suivant les attentes sur environ 50 % de surface louable (environ 670.000 m<sup>2</sup>).
- 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.

## 12.2 Perspectives propres à Montea

- Pipeline d'investissement

Après avoir renforcé ses équipes dans les trois pays en 2019 et conclu divers partenariats, Montea va poursuivre la vigoureuse croissance de ces dernières années.

Sur les marchés géographiques actuels, avec des possibilités d'extension à d'autres marchés importants, cette croissance se concrétisera par :

- l'acquisition de terrains en vue du développement de projets build-to-suit pré-loués ;
- les transactions de sale-and-lease back ;
- les investissements dans le cadre de la législation SIR étendue ;
- les investissements dans les énergies renouvelables.

Montea prévoit une croissance du portefeuille de 25 % sur les 2 années qui viennent. Cela représente un parc immobilier total de € 1.450 millions pour fin 2021. 61 % de cette croissance (€ 178 millions) ont déjà été identifiés :

- Budget d'investissement de € 21 millions en projets en cours d'exécution dont la réception est prévue pour 2020 (voir chapitre 6.3.4.2)
- Budget d'investissement de € 147 millions en futurs projets de développement dont la réception est prévue pour après 2020 (voir chapitre 6.3.4.3)
- Budget d'investissement de € 10 millions en projets de panneaux photovoltaïques en Belgique et aux Pays-Bas (voir chapitre 6.3.5)

Il s'agit ci-dessus des sommes encore à investir qui contribueront effectivement à la croissance du portefeuille. Il n'est pas tenu compte des investissements déjà réalisés en 2019 dans le cadre de ces projets. Lorsque ces investissements sont pris en compte, le budget d'investissement total pour ces projets atteint € 230 millions.

- 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 (99,3 % fin 2019), la durée moyenne des contrats de location jusqu'à la première échéance (8 ans fin 2019) et l'âge moyen des bâtiments (<8 ans fin 2019). 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 un taux d'occupation supérieur à 97 %.

Montea compte également conserver 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 prévoit un coût moyen du financement à 2,2 % maximum par an sur la base d'un taux de couverture de plus de 80 %.

- Résultat EPRA par action/dividende par action

Montea prévoit une croissance du résultat EPRA par action à € 3,60 (+ 10 % par rapport à 2019) en 2021.

Montea prévoit une augmentation dividende par action alignée sur la croissance du résultat EPRA par action, soit 10 % par rapport à 2019, pour passer de € 2,54 à € 2,80 en 2021, sur la base d'un taux de distribution de 80 %.

### 12.3 Hypothèses relatives aux perspectives de résultat EPRA

Dans les perspectives, nous exposons les résultats prévus en ce qui concerne le résultat EPRA consolidé et le bilan consolidé pour les exercices 2020 et 2021, sur la base des chiffres présentés dans le rapport financier annuel au 31 décembre 2019, des informations postérieures à la date du bilan, ainsi que des prévisions calculées en fonction de l'évolution du marché immobilier, économique et financier.

Ces prévisions et estimations ne seront pas interprétées comme des certitudes. En effet, les activités de Montea et son marché sont sujets à des risques et à des incertitudes, raison pour laquelle ces informations prospectives ne constituent pas un engagement dans le chef de la société. Il est possible que les prévisions ne se réalisent pas.

## 12.4 Hypothèses

Montea applique les méthodes comptables usuelles telles qu'elles sont utilisées dans le cadre de la préparation des comptes consolidés au 31 décembre 2019 suivant les règles IFRS approuvées par l'Union européenne et transposées dans l'AR SIR.

Relativement conservatrices, les hypothèses sont néanmoins réalistes.

Les perspectives pour 2020-2021 tiennent compte des éléments suivants pour déterminer les investissements immobiliers :

- budget d'investissement de € 21 millions en projets en cours d'exécution dont la réception est prévue pour 2020 (voir chapitre 6.3.4.2)
- budget d'investissement de € 147 millions en futurs projets de développement dont la réception est prévue pour après 2020 (voir chapitre 6.3.4.3)
- budget d'investissement de € 10 millions en projets de panneaux photovoltaïques en Belgique et aux Pays-Bas (voir chapitre 6.3.5)
- une ambition supplémentaire totale de € 113 millions.

## 12.5 Hypothèses relatives aux facteurs que Montea est à même d'influencer directement

### Résultat locatif net

Le résultat locatif net est estimé sur la base des contrats en cours, compte tenu de l'hypothèse retenue concernant l'indexation (voir plus loin) des contrats de location, appliquée à chaque contrat séparément en fonction de la date anniversaire du contrat. Pour les contrats de location comportant une possibilité de résiliation en 2020 ou 2021, on estime de manière individuelle et prudente la possibilité de relocation (prolongation ou renouvellement).

Les investissements réalisés en 2019 n'exercent qu'un impact limité sur le résultat locatif net de 2019, mais contribuent au résultat locatif net de toute l'année en 2020 et 2021.

Le résultat locatif net tient également compte des investissements annoncés :

- (i) Les investissements qui seront réceptionnés en 2020 (catégorie 1 ci-dessus) contribuent au résultat locatif net en moyenne un mois après la date de réception prévue.
- (ii) Les investissements qui seront réceptionnés après 2020 (catégorie 2 ci-dessus) contribuent partiellement au résultat locatif net en fonction de la date de réception prévue.

- (iii) Les investissements dans les projets photovoltaïques (catégorie 3 ci-dessus) ne contribuent pas au résultat locatif net. Les produits de ces investissements sont comptabilisés à la rubrique « Autres produits d'exploitation liés à la location ».
- (iv) L'ambition supplémentaire de € 113 millions (catégorie 4 ci-dessus) ne contribue pas au résultat locatif net de 2020-2021. 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. On suppose ici que la réception n'interviendra pas avant 2022. Les investissements contribuent cependant au résultat financier en générant déjà des intérêts intercalaires.

### Autres produits et charges d'exploitation liés à la location

Cette section comprend les charges locatives supportées par le propriétaire ainsi que la refacturation de ces charges aux locataires. Pour les projets existants et les investissements identifiés, ces charges sont comptabilisées conformément au contrat de bail. On ne prévoit pas de loyers pour les investissements de l'ambition supplémentaire. Pour cette raison, ces investissements ne génèrent pas non plus de produits et charges d'exploitation liés à la location.

La section contient aussi les revenus des panneaux solaires pour le portefeuille existant. Il s'agit d'estimations prudentes. Les investissements en panneaux solaires de 2020 et 2021 (catégorie 3 ci-dessus) génèrent des produits en Belgique et aux Pays-Bas à partir de la date de réception prévue.

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 2020 et 2021 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 2020 et 2021, 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).

### 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 des conseillers tels que les experts immobiliers, avocats, fiscalistes, ainsi que les frais informatiques et la 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 avec KBC ;
- 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 2019 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 € 451,1 millions au 31 décembre 2019, à savoir € 291,3 millions de lignes de crédit en cours, € 109,6 millions dans le cadre des emprunts obligataires en cours, € 48,5 millions de dettes de leasing financier, € 1,6 million de cautions reçues en liquide;
- les changements prévus en 2020 et 2021 dans la dette financière ; l'utilisation de lignes de crédit déjà conclues et nouvelles pour financer les investissements en cours et nouveaux et pour rembourser les emprunts obligataires qui arrivent à échéance et doivent être refinancés.

Le coût moyen global du financement pour 2020/2021 se calcule à 2,2 % maximum (contre 2,2 % pour toute l'année 2019) compte tenu d'un taux de couverture d'au moins 80 %.

Le coût financier total est ensuite minoré d'une estimation des intérêts capitalisés sur les projets de développement en cours et sur l'ambition pour 2020/2021 (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.

## 12.6 Hypothèses relatives aux facteurs que Montea n'est pas à même d'influencer directement

L'évolution des revenus locatifs tient compte en 2020 et 2021 d'une indexation basée sur les prévisions économiques consensuelles. Montea limite l'impact potentiel de l'inflation, d'une part en prévoyant dans ses contrats de location une clause d'indexation du loyer actuel, et d'autre part via des contrats de couverture du type IRS pour la majorité des financements à taux d'intérêt variable.

Le calcul des taux d'intérêt adopte l'hypothèse d'un Euribor 3 mois à 0,0 %.

Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont un poste hors trésorerie qui n'influence pas le résultat EPRA. Ce poste ne fait donc l'objet d'aucune hypothèse.

Le même raisonnement s'applique aux variations de la juste valeur du portefeuille immobilier. Les perspectives peuvent aussi être influencées par les risques de marché, opérationnels, financiers et réglementaires.

## 12.7 Prévision de résultat EPRA

Sur la base des hypothèses qui précèdent et des prévisions actuelles pour 2020 et 2021, Montea prévoit une augmentation du résultat EPRA par action à € 3,60 par action (une hausse de 10 % par rapport à 2019) en 2021.

(EUR x 1.000) POST-MONEY	31/12/2021 12 mois	31/12/2019 12 mois
Résultat locatif net	73.807	65.063
Résultat immobilier	79.165	68.135
Total charges immobilières	-2.539	-2.047
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>76.626</b>	<b>66.089</b>
Frais généraux de la société	-4.643	-4.207
Autres revenus et charges d'exploitation	-73	-172
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>71.910</b>	<b>61.710</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	434
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-	-
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-	70.773
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>71.910</b>	<b>132.917</b>
Résultat financier	-12.884	-24.095
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>59.026</b>	<b>108.822</b>
IMPOT	-978	-357
<b>RESULTAT NET</b>	<b>58.049</b>	<b>108.465</b>
<b>RESULTAT EPRA (1)</b>	<b>58.049</b>	<b>49.997</b>
Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	16.205.520	15.782.594
Nombre d'actions pondéré de la période	16.114.624	15.229.606
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (2)</b>	<b>3,58</b>	<b>6,87</b>
<b>RESULTAT EPRA PAR ACTION (2)</b>	<b>3,58</b>	<b>3,17</b>
<b>RESULTAT EPRA PAR ACTION (3)</b>	<b>3,60</b>	<b>3,28</b>

1) Le Résultat EPRA est égal au Résultat Net hors l'impact du résultat sur le portefeuille (code XVI, code XVII et code XVIII du compte de résultat)

et l'impact de la variation des instruments de couverture de taux d'intérêt

(2) Résultat EPRA et Résultat Net par action calculés sur la base du nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période

(3) Résultat par action EPRA calculé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions pour la période

## 12.8 Prévision de bilan consolidé

La projection de bilan consolidé repose sur les hypothèses suivantes :

Montea vise une croissance de son portefeuille immobilier à € 1.450 millions.

Pour l'évolution des fonds propres/étrangers, il est tenu compte du résultat EPRA, d'un taux de distribution de 80 % et d'un endettement historiquement bas à fin 2019. Les investissements projetés pourront être entièrement financés par des fonds extérieurs, ce qui entraîne un endettement projeté d'environ 47,6 % fin 2021.

En euro	31/12/2019	31/12/2021
Immeubles de placement	1.159.284.165	1.451.258.735
Autres actifs	34.413.625	37.439.460
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>1.488.698.195</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>680.029.177</b>	<b>736.381.884</b>
<b>Provisions</b>	<b>513.668.613</b>	<b>752.316.311</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>412.772.382</b>	<b>707.772.786</b>
Provisions	-	-
Autres provisions non courants	23.031.021	23.031.021
Impôts différés - passifs	-	-
Autres passifs non courants	389.741.361	684.741.766
<b>Passifs courants</b>	<b>100.896.231</b>	<b>44.543.525</b>
Provisions	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-
Comptes de régularisation	20.533.593	20.533.593
Autres passifs courants	80.362.639	24.009.932
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>1.193.697.790</b>	<b>1.488.698.195</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>39,4%</b>	<b>47,6%</b>

## 12.9 Prévision de dividende

La politique de dividende est fixée par le conseil d'administration de Montea et proposée après la fin de l'exercice à l'assemblée générale annuelle des actionnaires. Sur la base de la prévision de résultat EPRA pour 2019, Montea prévoit à nouveau une augmentation du dividende par action alignée sur le résultat EPRA par action, soit 10 % de plus qu'en 2019, ou un dividende brut de € 2,80 par action sur la base d'un taux de distribution d'environ 80 %.

### 12.10 Déclaration

Montea déclare que la prévision de dividende a été préparée et établie sur une base (i) comparable avec celle des informations financières historiques, et (ii) en accord avec sa politique comptable.

## 12.11 Rapport du commissaire sur les perspectives 2020



EY Bedrijfsservice  
EY Réviseurs d'Entreprises  
De Kleetlaan 2  
B-1831 Diegem

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

### 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 bilan consolidé et compte de résultats consolidés de Montea SCA (« les prévisions financières consolidées ») de l'exercice comptable 2021, contenues dans le chapitre 12 du rapport annuel approuvée le 11 février 2020 par le Gérant Statutaire de la société.

Les hypothèses reprises dans le paragraphe 12.3, 12.4, 12.5 et 12.6 amènent aux prévisions de résultat EPRA suivant pour l'exercice 2021:

Date : 1 janvier 2021 - 31 décembre 2021

EPRA résultat: 58,0 Millions euro

#### 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.

Bedruken Verrecochtchap  
Société à responsabilité limitée  
RPR Brussel - RPR Bruxelles - BFR-TVA BE 0446.234.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0069  
\* handteken in naam van een verrecochtchap/afgeleid in naam d'une société  
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Rapport du commissaire du 17 avril 2020 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.

Bruxelles, le 17 avril 2020

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
Représentée par

Joeri Klaykens  
(Signature)

Digital ondertekend door Joeri  
Klaykens (Signature)  
DN: cn=Joeri Klaykens  
(Signature), ou=0  
Date: 2020.04.17 08:16:27  
+0200

Joeri Klaykens\*  
Associé  
\* Agissant au nom d'une SRL

20JK0275

## 13. Déclaration relative à la bonne gouvernance

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 2019.

Montea applique les recommandations du Corporate Governance Code 2009 belge, le code de référence ([www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be)). S'il y est dérogé, Montea s'en explique dans sa déclaration en matière de bonne gouvernance en application de l'article 96, §2 Code des sociétés (aujourd'hui article 3:6, §2 CSA). Il est tenu compte de la taille de l'entreprise et de la nature de ses activités.

Montea applique depuis le 1er janvier 2020 le Corporate Governance Code 2020 (accessible via [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be)). Cela n'entraîne pas de changements essentiels dans les pratiques de gouvernance de Montea.

La législation applicable comprend non seulement le CSA, mais aussi la loi SIR et l'AR SIR. La déclaration en matière de gouvernance fait partie du rapport annuel, conformément à l'article 96, §2 Code des sociétés (nouvel article 3:6, §2 CSA).

Montea a adopté la forme d'une société en commandite par actions et compte un seul gérant, nommé de manière statutaire (le Gérant statutaire). Ce gérant statutaire, Montea Management SA, est une société anonyme. En tant qu'associée chargée de la gestion, elle est solidairement responsable, sans limitation, de tous les engagements de Montea.

### 13.1 Déclaration relative au code de gouvernance

#### 13.1.1 Corporate Governance Code 2009

La Société et le Gérant statutaire ont respecté en 2019 les recommandations du Corporate Governance Code belge de 2009 et les dispositions légales relatives à la Corporate Governance en les appliquant mutatis mutandis à l'organisation de l'administration au sein du Gérant statutaire. En tant qu'organe d'administration du gérant de la Société, il revient au conseil d'administration du Gérant statutaire de décider collégalement des valeurs et de la stratégie de Montea, de sa volonté de prendre des risques et des grandes orientations politiques.

La structure de la société en commandite par actions est parfaitement transparente sur le plan de la gouvernance.

Dans la charte de gouvernance amendée le 11/02/2020 (voir [www.montea.com/investor-relations/corporate-information](http://www.montea.com/investor-relations/corporate-information)) et dans cette déclaration de bonne gouvernance, le terme de « conseil d'administration » désigne le conseil d'administration du Gérant statutaire de Montea, Montea Management SA.

La Société a donc respecté les dispositions du Corporate Governance Code 2009, à l'exception de ce qui suit :

- 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 ;
- 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.

### 13.1.2 Changements potentiels dans la corporate governance suite au nouveau Corporate Governance Code 2020

Montea applique depuis le 1er janvier 2020 le Corporate Governance Code 2020 (accessible via [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be)). Cela n'entraîne pas de changements essentiels potentiels dans les pratiques de gouvernance de Montea.

La Société respecte les dispositions du Corporate Governance Code 2020, à l'exception de ce qui suit :

- Comme stipulé ci-dessus, Montea s'écarte de la recommandation selon laquelle le mandat d'un administrateur ne dépasse pas les quatre années (recommandation 5.6 du Code de gouvernement d'entreprise 2020).
- En dérogation aux articles 7.1 à 7.3 du Corporate Governance Code 2020, la Société ne dispose pas encore d'une politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale. Les nouvelles dispositions légales concernant la politique de rémunération n'ayant pas encore été définitivement approuvées lors de la préparation de la prochaine assemblée générale de Montea, il a choisi de ne pas soumettre sa politique de rémunération à l'assemblée générale de 2020. Toutefois, la politique de rémunération sera soumise à l'assemblée générale de 2021;
- La rémunération des administrateurs non exécutifs n'est pas partiellement payée sous la forme d'actions de la Société, ce qui déroge à la recommandation 7.6 du Corporate Governance Code 2020. Le but de cette recommandation est d'aligner l'intérêt des administrateurs non exécutifs avec l'intérêt à long terme des actionnaires. Montea a déjà suffisamment répondu ce problème car, plus de la moitié des administrateurs non exécutifs sont de facto des représentants des principaux actionnaires de la Société, à la date de ce rapport financier annuel. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de payer immédiatement en partie ces administrateurs non exécutifs, ni les administrateurs indépendants;

- La Société n'a pas fixé de seuil minimum pour les actions que doivent détenir les membres du management exécutif, ce qui figure néanmoins dans la recommandation 7.9 du Corporate Governance Code 2020 . Montea opte que ceci n'est pas nécessaire parce qu'il existe un plan d'achat d'actions en faveur de certains membres de la direction désignés par le Conseil d'administration et ceci sur recommandation du Comité des rémunérations et des nominations (voir section 14.4.4 du présent rapport financier annuel);
- Les contrats de management exécutif ne prévoient pas le droit de récupérer une rémunération variable attribuée sur la base de données financières incorrectes, ce qui déroge à la recommandation 7.12 du Corporate Governance Code 2020 . Cette recommandation sera prise en compte lors de la conclusion de contrats futurs. Montea ne souhaite pas modifier les contrats existants pour ce point spécifique;
- En dérogation à la recommandation 8.7 du Corporate Governance Code 2020, la Société n'a pas conclu de relationship agreement avec un de ses grands actionnaires. L'actionnaire principale de Montea, la famille De Pauw, a deux représentants au conseil d'administration à la date de ce rapport financier annuel, ce qui signifie qu'il est étroitement associé à la politique de Montea. La Société estime qu'un tel relation et aujourd'hui pas en discussion.

## 13.2 Description des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

### 13.2.1 Généralités

Le conseil d'administration du Gérant statutaire est responsable de l'évaluation des risques propres à la Société ainsi que du suivi de l'efficacité du contrôle interne.

Le management exécutif de la Société est à son tour chargé de mettre en place un système de gestion des risques et de veiller à l'efficacité du contrôle interne.

Montea organise la gestion du contrôle interne et des risques de la Société à l'aide de :

- la définition de son environnement de contrôle (le cadre général juridique, financier et opérationnel) ;
- la définition et la classification des principaux risques <sup>41</sup> auxquels la Société est exposée ;
- l'analyse de la mesure dans laquelle la Société maîtrise ces risques.

Une attention particulière porte sur la fiabilité du processus de rapportage et de fourniture d'informations financières.

### 13.2.2 L'environnement de contrôle

Voici les principales caractéristiques de l'environnement de contrôle :

---

<sup>41</sup> Pour la description de ces risques, nous renvoyons au chapitre 3 : Facteurs de risque.

- La culture de risque  
Montea se comporte en bon père de famille en vue de 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'objet de la Société  
Montea est une société immobilière publique réglementée, cotée en bourse, éminent spécialiste de l'immobilier logistique. Montea se donne pour but de créer un portefeuille immobilier diversifié, engendrant des revenus stables et récurrents. Montea se base à cet égard sur l'importance du marché logistique en Belgique, aux Pays-Bas et en France.
- Une définition du rôle des organes de direction  
Montea possède un conseil d'administration, un comité d'audit, un comité des rémunérations et des nominations, et trois comités d'investissement. Le comité d'audit a pour tâche spécifique de surveiller le contrôle interne et la gestion du risque dans la Société. Montea fait appel à des conseillers extérieurs (EY/Deloitte Legal, Primexis et ABAB/Meijburg & Co en Belgique, en France et aux Pays-Bas) pour les questions comptables et fiscales. Pour la clarté, ces acteurs fournissent seulement une assistance, sans aucune délégation de tâches de gestion.
- L'organisation de la Société  
La Société est organisée en plusieurs départements, représentés dans un schéma organisationnel. Au sein de l'organisation, chaque personne sait quelles sont ses compétences et ses responsabilités.
- Mesures de compétence suffisante  
La Société s'assure de la compétence suffisante de :
  - les administrateurs (voir plus loin) : vu leur expérience, les administrateurs disposent des compétences nécessaires à l'exercice de leur mandat, notamment sur le plan des questions comptables et des aspects financiers généraux, des affaires juridiques et du marché (immobilier) de la logistique en général ;
  - le management exécutif et le personnel : le pourvoi des différentes fonctions est garanti par :
    - ✓ un processus de recrutement fondé sur des profils déterminés ;
    - ✓ une politique d'évaluation et une rémunération adéquate basée sur des objectifs réalisables et mesurables ;
    - ✓ une formation adéquate pour toutes les fonctions de la Société.

### 13.2.3 Analyse des risques et opérations de contrôle

La personne chargée de la gestion des risques dans la Société dresse la liste de tous les risques et la soumet deux fois par an à l'évaluation du comité d'audit. Les risques sont examinés au chapitre « Facteurs de risque » de ce rapport.

Les activités de contrôle spécifiques menées par la Société se répartissent en plusieurs catégories :

- activités de contrôle basées sur la législation :  
Toute transaction d'achat et de vente de biens immobiliers doit être traçable en termes d'origine, de parties concernées, de nature et de moment d'exécution, à partir des actes notariés.
- activités de contrôle basées sur les procédures internes :

- signature des contrats d'achat, de vente et de location par le représentant permanent du Gérant statutaire ;
- approbation des factures entrantes par deux personnes au moins (responsable et manager du département concerné) ;
- approbation de tous les paiements sortants par deux personnes au moins.
- contrôle des opérations financières :
  - au besoin, la Société peut se faire assister d'un conseil externe en pratiques comptables et fiscales ;
  - l'état des écarts des chiffres réels par rapport au budget et aux chiffres réels de l'année précédente est systématiquement dressé ;
  - des sondages ponctuels sont effectués en fonction du caractère substantiel des éléments examinés.
- activités de contrôle en relation avec les principaux risques financiers, notamment :
  - consultation des banques de données externes relatives à la solvabilité des clients ;
  - suivi proactif des risques d'intérêt.

#### 13.2.4 L'information financière et la communication

La communication générale au sein de la Société est adaptée à son envergure. Elle se compose principalement des communications générales au personnel, des réunions de travail internes et des e-mails généraux.

Le processus d'information financière se déroule sur une base trimestrielle, semestrielle et annuelle. Annuellement, un rétroplanning est établi à cet effet. L'équipe comptable interne (locale dans les 3 pays) fournit les chiffres comptables. Ces chiffres sont consolidés et vérifiés par l'équipe controlling, qui en fait rapport au CFO.

#### 13.2.5 La surveillance et l'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 CV, représentée par Koen Claessens. La responsabilité finale de l'audit interne incombe au dirigeant effectif, Jo De Wolf.

### 13.3 Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction de l'entreprise

#### 13.3.1 Généralités

Conformément au CSA, au Code des sociétés et à ses statuts, Montea est dirigée par un gérant statutaire-associé, Montea Management SA (« Montea Management » ou le « Gérant statutaire »), une société responsable solidairement et sans limite de tous les engagements de Montea, représentée par son

représentant permanent, Jo De Wolf. Montea Management SA a été reconduite le 23 juin 2016 en tant que gérant statutaire de Montea pour une nouvelle 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 (aujourd'hui article 7:87 CSA , recommandation 3.5 Corporate Governance Code 2020), conformément aux dispositions de la loi SIR et de l'AR SIR.

La structure de la société en commandite par actions est transparente. Toutes les règles de la loi SIR et de l'AR SIR s'appliquent à ses organes de direction, au Gérant statutaire et aux administrateurs du Gérant statutaire.

Montea a étendu les principes de bonne gouvernance aux administrateurs du Gérant statutaire.

La structure de corporate governance de Montea peut, se représenter schématiquement comme suit :

- les organes de direction 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 à qui est confiée la gestion journalière de Montea Management SA ;
- les instances de surveillance :
  - niveau interne : surveillance de la gestion journalière par les dirigeants effectifs, surveillance par le compliance officer, la personne chargée de la maîtrise des risques dans l'entreprise et la personne chargée de l'audit interne ;
  - niveau externe : le commissaire et la FSMA.

Les personnes qui font partie de la direction, ainsi que le Gérant statutaire, ont leur adresse professionnelle au siège de Montea (pour les seules affaires qui concernent Montea).

### 13.3.2 Conseil d'administration

#### 13.3.2.1 Composition

##### (i) Nomination

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale de Montea Management SA à la majorité simple, dans une liste de candidats présentés par le conseil d'administration, sur recommandation du comité des rémunérations et des nominations. À l'exception d'une action détenue par Jo De Wolf, l'assemblée générale du Gérant statutaire se compose des cinq enfants de feu Monsieur Pierre De Pauw, qui possèdent chacun 20 % des actions.

Les membres du conseil d'administration sont tous des personnes physiques.

Les administrateurs sont nommés en principe pour un terme de maximum quatre ans, mais en dérogation à la recommandation 4.6 du Corporate Governance Code belge de 2009 (et recommandation 5.6 du Corporate Governance Code belge 2020), il peut être dérogé à ce maximum pour permettre une certaine rotation au sein du conseil.

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

Le processus de nomination est conduit par le Président du conseil d'administration. Les candidats à la nomination ou à la reconduction en tant qu'administrateurs sont présentés par le conseil d'administration aux actionnaires du Gérant statutaire sur recommandation du comité des rémunérations et des nominations.

Avant chaque nomination, une évaluation porte sur les compétences, les connaissances et l'expérience déjà présentes dans le conseil d'administration et encore nécessaires. On répond ainsi au besoin de diversité et de complémentarité dans le bagage et les compétences des administrateurs. Un profil est défini pour chaque rôle.

Les administrateurs non exécutifs sont informés de l'étendue de leurs obligations au moment de leur candidature.

#### **(ii) Exigences du rôle**

Les membres du conseil d'administration sont évalués à l'aide des critères suivants :

- connaissance du secteur du transport et de la logistique ;
- connaissance du fonctionnement des ports de mer et contacts avec leurs acteurs ;
- connaissance du secteur de la construction et du marché de l'immobilier logistique ;
- connaissance des flux logistiques de marchandises ;
- expérience en tant qu'administrateur d'une société (immobilière) cotée en bourse ;
- connaissances financières générales et connaissance de la législation comptable, y compris les règles IFRS.

Un administrateur ne peut remplir plus de cinq (5) mandats d'administrateur en même temps dans des sociétés cotées en bourse. Les éventuels changements dans leurs engagements autres que Montea, sont signalés en temps opportun au président du conseil d'administration.

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 (aujourd'hui article 7:87 CSA j. recommandation 3.5 Corporate Governance Code 2020). Actuellement, les administrateurs suivants répondent à ces critères d'indépendance :

- Ciska Servais ;
- Sophie Maes ;
- Philippe Mathieu.

**(iii) Composition**

Le conseil d'administration se compose de huit membres. Voici la composition du conseil d'administration au 31 décembre 2019 :

Nom	Qualité/fonction	Début premier mandat	Fin du mandat
<b>Dirk De Pauw</b>	Administrateur exécutif, et président du conseil d'administration depuis le 1/10/2014	01/10/2006	18/05/2021
<b>Jo De Wolf</b>	Administrateur exécutif, Chief Executive Officer (CEO).	30/09/2010	17/05/2022
<b>Peter Snoeck</b>	Administrateur non exécutif	01/10/2006	18/05/2021
<b>Philippe Mathieu</b>	Administrateur indépendant, non-exécutif	15/05/2018	18/05/2021
<b>Jean-Marc Mayeur</b>	Administrateur non exécutif	15/05/2012	18/05/2021
<b>Ciska Servais</b>	Administratrice indépendante, non-exécutive	21/05/2013	18/05/2021
<b>Sophie Maes</b>	Administratrice indépendante, non-exécutive	03/10/2013	19/05/2020
<b>Greta Afslag</b>	Administratrice non exécutive	16/05/2017	19/05/2020

L'assemblée générale de Montea Management SA du 19 mai 2020 sera invitée à proroger le mandat de Sophie Maes de 2 ans, jusqu'à l'assemblée annuelle de 2022, et de proroger le mandat de Greta Afslag de 1 an jusqu'à l'assemblée annuelle de 2021.

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) Parcours**

On trouvera ci-dessous le parcours résumé de chaque administrateur, avec les autres mandats qu'il a occupés au sein des organes administratifs, de gestion ou de contrôle dans d'autres sociétés au cours des cinq dernières années (à l'exception des filiales de la Société).

**Dirk De Pauw****Président du conseil d'administration et des comités d'investissement**

**Début du mandat : 1/10/2006 - Reconduit jusqu'au 18/05/2021**

Né en 1956 Dirk De Pauw, est un des actionnaires fondateurs de Montea. Il a obtenu son diplôme de comptabilité et gestion d'entreprise à l'IHNUS de Gand, avant de suivre des formations complémentaires à la Vlerick Leuven Gent Management School.

- a) Mandats arrivés à expiration dans les cinq dernières années : jusqu'au 29 février 2020, Dirk De Pauw était dirigeant effectif de Montea SCA, conformément à l'article 14 de la loi SIR.
- b) Les mandats en cours :

Il est depuis 1982 administrateur délégué de la SA CLIPS à Asse et depuis le 22 février 2018 administrateur de Project Planning Degroote SC. Ce dernier mandat est exercé par DDP Management avec Dirk De Pauw comme représentant permanent.

Depuis le 22/02/2018, administrateur au nom de DDP Management, représentée par Dirk De Pauw, auprès de Project Planning Degroote SC.

Dirk De Pauw est président du conseil d'administration du Gérant statutaire de Montea, et président des comités d'investissement de la Société.

#### **Jo De Wolf**

##### **Administrateur exécutif et CEO**

**Début du mandat : 30/09/2010 - Reconduit jusqu'au 17/05/2022<sup>42</sup>**

Jo De Wolf, né en 1974, détient un Master in Applied Economics de la KU Leuven et un MBA de la Vlerick School of Management. Il a aussi suivi le programme Master in Real Estate de la KU Leuven.

- a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : néant.
- b) Les mandats en cours :  
Jo De Wolf a été désigné comme dirigeant effectif de Montea SCA conformément à l'article 14 de la loi SIR.  
Depuis mai 2011, il est administrateur de BVS-UPSI (Union professionnelle du secteur immobilier).  
Depuis décembre 2016, il est administrateur de Good Life Investment Fund.  
Depuis janvier 2020, il est le représentant permanent de Lupus AM BV, le président du conseil d'administration (et administrateur indépendant) de Premier Development Fund 2 BV.

#### **Peter Snoeck**

##### **Administrateur non exécutif**

**Début du mandat : 1/10/2006 - Reconduit jusqu'au 18/05/2021**

Né en 1957, Peter Snoeck, a obtenu un diplôme d'ingénieur industriel en électromécanique à Gand. Il a ensuite étudié la gestion d'entreprise à la KUL avant de suivre une formation d'agent immobilier.

- a) Les mandats arrivés à échéance ces 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.  
Peter Snoeck est également administrateur de DBS-projects NV, DPCo NV et Immo-Lux NV.

#### **Philippe Mathieu**

##### **Administrateur indépendant, non-exécutif**

**Début du mandat : 15/05/2018 - nommé jusqu'au 18/05/2021**

<sup>42</sup> Dans les précédents rapports annuels, la date de la fin du mandat de Jo De Wolf BV était erronée.

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) 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 des conseils d'administration de ECS Containers NV, 2XL NV et ECS Technics BV (via ECS Corporate NV), administrateur de Warande ASBL, administrateur délégué de Sobelder SA et depuis 2018 administrateur de Montea

#### **Jean-Marc Mayeur**

##### **Administrateur non exécutif**

**Début du mandat : 15/05/2012 - Reconduit 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 ces 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 les maisons de repos et qui ont fusionné en 2017 pour devenir Federale Real Estate Investment Management.  
Depuis 2017, The Hype, une coentreprise de Federale Real Estates et Eaglestone.  
Depuis 2017, LEAPPP, une coentreprise de Federale et Willemen.  
Depuis 2018 : The Artist (coentreprise avec Eaglestone Group), Senior Island SA (filiale immobilière de Federale en Belgique), Rosenstein SA (filiale immobilière de Federale au Luxembourg).  
Les autres mandats sont Kampoos SA, UGC Real Estate SA, ESCH 404 Sarl et Campus Koekelberg SA.  
Depuis mai 2012, en tant que Chief Investment Officer, il représente Fédérale Assurance au conseil d'administration de Montea.

#### **Ciska Servais**

##### **Administratrice indépendante, non-exécutive**

**Début du mandat : 21/05/2013 - Reconduite jusqu'au 21/05/2021**

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

- a) Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années : néant.
- 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**

##### **Administratrice indépendante, non-exécutive**

**Début du mandat : 03/10/2013 - Reconduite jusqu'au 21/05/2020**

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

- a. Les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années :
- Les mandats en nom propre : Espace Belliard SA, Alides SA, Fonsny SA, R. Maes SA, MAPP SCI, Imco SCI, Alides Projects SA, Krekelendries SA, Immo Spa NV, ACS Technics SA, Building Hotel Maes SA, Aedifica SA, Investissement Leopold SA, ACS Technics SA, Stocznia Cesarska Development SpZoo, Stocznia Cesarska Management SpZoo.
  - Les mandats de la société Inumat SA : Aedifica SA, Aalterpaint SA, Alides Projects SA, Paestum SA, Investera SA, Investpool SA, ACS Technics SA, Alides Properties SA, Espace Belliard SA, Fonsny SA, Immo Spa SA, Krekelendries SA, R. Maes SA, VIA SA, VINEA SA, Rinkkaai SA, Gdansk Development Holding SA, Parkrand, Edegem SA, Prins Boudewijn SA, Piper SA, Spitfire SA, Alides Lux SPRL.
- b. Les mandats en cours :
- En nom propre : Administratrice Inumat SA, Promotion Leopold SA, Profin SA, Algemene Bouw Maes SA, P+eState SC, Voka – Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen, VOKA Vlaams Economisch Verbond ASBL, BVS-UPSI, BNP Paribas Fortis Bank (Advisory Board).
  - Au nom de la société Inumat : Administratrice Alides REIM SA, Building Hotel Maes SA.

**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 : Belins invest, société d'investissement.
- b) Les mandats en cours :
- Depuis 1998, administratrice de VDL Interass, agent d'assurances.
  - Depuis 2017, administratrice de Montea.

**13.3.2.2 Mission**

Dans sa mission en qualité de Gérant statutaire, Montea Management SA agit dans l'intérêt exclusif de Montea. Dans ce cadre, le conseil d'administration de Montea Management SA est particulièrement chargé de :

- 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).

## 13.3.2.3 Rapport d'activités du conseil d'administration

En 2019, le conseil d'administration s'est réuni à six reprises et a délibéré trois fois par téléphone<sup>43</sup>. Entre-temps, selon les besoins et dans l'intérêt de la société, le conseil d'administration a tenu des conférences téléphoniques sur des sujets particuliers. La présence des administrateurs aux réunions du Conseil est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Début premier mandat	Fin du mandat	Présence en 2019
Dirk De Pauw	Président et administrateur exécutif	Octobre 2006	Mai 2021	9/9
Jo De Wolf	Administrateur délégué	Septembre 2010	Mai 2022	9/9
Philippe Mathieu	Administrateur indépendant, non-exécutif	Mai 2018	Mai 2021	9/9
Peter Snoeck	Administrateur non exécutif <sup>44</sup>	Octobre 2006	Mai 2021	8/9
Jean-Marc Mayeur	Administrateur non exécutif	Mai 2012	Mai 2021	9/9
Ciska Servais	Administratrice indépendante, non exécutive	Mai 2013	Mai 2021	9/9
Sophie Maes	Administratrice indépendante, non exécutive	Octobre 2013	Mai 2020	8/9
Greta Afslag	Administratrice non exécutive	Mai 2017	Mai 2020	9/9

Les réunions du conseil d'administration se sont notamment penchées sur les affaires suivantes :

- prise de connaissance et examen des rapports du comité des rémunérations et des nominations ;
- prise de connaissance et examen des rapports du comité d'audit ;
- prise de connaissance et examen des rapports des comités d'investissement ;
- délibération et décisions en matière d'investissements et de désinvestissements sur avis des comités d'investissement ;
- délibération et décisions concernant les rapports financiers trimestriels, semestriels et annuels, consolidés et statutaires, ainsi que les communiqués de presse ;
- examen et approbation du budget annuel ;
- évaluation et suivi de la stratégie fixée ;
- délibération et décisions concernant le lancement d'une offre publique de maxi. € 160 millions le 20 février 2019 ;

<sup>43</sup> Une rémunération annuelle complémentaire fixe de € 4.000 par an est octroyée aux administrateurs indépendants pour la participation aux réunions téléphoniques du Conseil ou pour les autres obligations.

<sup>44</sup> Jusqu'au 30/06/2018, Peter Snoeck était administrateur exécutif.

- délibération et décisions concernant l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel le 21 mai 2019 ;
- délibération et décisions concernant l'augmentation de capital par fusion avec Bornem Vastgoed le 21 mai 2019 ;

#### 13.3.2.4 Fonctionnement du conseil d'administration

Afin d'optimiser son action, le conseil d'administration a constitué en son sein deux comités consultatifs placés sous sa responsabilité :

- le comité d'audit
- le comité des rémunérations, qui agit aussi en tant que comité des nominations en raison de l'envergure 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, les 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, via le président du conseil d'administration et aux frais de la Société, demander la consultation d'experts extérieurs (conseillers juridiques, fiscaux, etc., conformément à l'article 4.11 du Corporate Governance Code belge 2009). Les experts extérieurs peuvent être sollicités dans le cadre des nouveaux achats, des désinvestissements, des nouvelles réglementations environnementales et des questions légales. Le conseil d'administration est tenu d'accéder à une telle demande d'un administrateur ou d'un comité si elle est appuyée par la majorité des administrateurs.

Parallèlement, dans les dossiers d'investissement, le conseil d'administration s'appuie sur trois comités d'investissement dont il a déterminé la composition.

Vu la taille de la Société, ses activités et l'efficacité de son processus décisionnel, la nomination officielle d'un secrétaire n'est pas nécessaire.

#### 13.3.2.5 Président du conseil d'administration

Le Président du conseil d'administration est choisi par le conseil parmi ses membres. Le Président est sélectionné pour ses connaissances, sa compétence, son expérience et sa capacité de médiation.

La fonction de Président n'est pas cumulable avec celle de CEO.

La tâche spécifique du Président est la suivante :

- assurer la conduite et le bon déroulement des réunions du conseil d'administration ;
- rôle d'intermédiaire entre le conseil d'administration et le CEO ;
- veiller à ce que les administrateurs et les comités soient informés avec précision, ponctualité et clarté avant les réunions, et si nécessaire entre les réunions. À cet égard, l'agenda des réunions du conseil d'administration et de ses comités est fixé au début de chaque année calendrier ;

- présider les assemblées d'actionnaires et assurer leur bon déroulement.

#### 13.3.2.6 Développement professionnel des administrateurs

Le développement professionnel des administrateurs est garanti par :

- d'une part, le développement personnel de chaque administrateur dans son domaine de compétence en participant à des séminaires et en suivant l'évolution du marché immobilier ;
- d'autre part par l'organisation de formations et séminaires internes.

En 2019, Montea a organisé des séances de formation informelles notamment sur l'évolution du marché immobilier logistique.

#### 13.3.2.7 Évaluation des administrateurs

L'évaluation des administrateurs se fait à plusieurs niveaux :

- le conseil d'administration évalue annuellement sa taille, sa composition, son fonctionnement et ses prestations, ainsi que celles des comités et l'interaction avec le management exécutif ;
- les administrateurs s'évaluent mutuellement en permanence. En cas de problème ou de remarques concernant la contribution d'un administrateur, la question peut être mise à l'ordre du jour du conseil d'administration ou abordée avec le Président. Le Président peut prendre les mesures qu'il juge adéquates.

Le conseil d'administration est assisté par le comité des nominations et des rémunérations, 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 soit adaptée à la nouvelle situation. En cas de reconduction, 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 reconductions d'administrateurs exécutifs et non exécutifs maintiennent un équilibre des compétences et des expériences au sein du conseil d'administration.

### 13.3.3 Comités du conseil d'administration

Le conseil d'administration a constitué en son sein trois comités spécialisés : le comité d'audit, le comité des rémunérations et des nominations, et le comité d'investissement. Les comités épaulent le conseil d'administration dans leur champ de compétence.

#### 13.3.3.1 Comité d'audit

##### A. Composition du comité d'audit

##### (i) Contexte

Le comité d'audit est constitué suivant l'article 526bis du Code des sociétés (nouvel article 7:87 CSA), à compter du 1er janvier 2009. Il assiste le conseil d'administration dans l'exercice de sa mission de surveillance du contrôle interne et externe au sens large.

## (ii) Composition

Au 31 décembre 2019, les administrateurs suivants font partie du comité d'audit :

- Philippe Mathieu, président du comité, administrateur non exécutif et indépendant ;
- Sophie Maes, administratrice non exécutive et indépendante ;
- Jean-Marc Mayeur, administrateur non exécutif.

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 526bis du Code des sociétés (nouvel article 7:87 CSA), 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 :

- Monsieur Philippe Mathieu possède notamment une expérience utile en tant qu'administrateur indépendant et exécutif d'Arkafund SA, et président du conseil d'administration de ECS Corporate SA. Il est ou a été membre de plusieurs comités exécutifs.
- Madame Sophie Maes possède notamment une expérience utile de CEO dans différentes entreprises du groupe Maes ;
- Monsieur Jean-Marc Mayeur possède notamment une expérience utile en tant qu'administrateur de diverses filiales de Fédérale Assurance.

Lorsque le comité d'audit délibère au sujet de l'audit financier annuel, il peut inviter un conseiller financier externe et/ou le commissaire.

Les membres du comité d'audit possèdent une expertise collective en ce qui concerne les activités de Montea.

## B. Mission du comité d'audit

Le comité d'audit est chargé des missions légales visées à l'article 526bis du Code des sociétés (nouvel article 7:87 CSA). 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 ;
- veiller à la stricte application de toutes les dispositions légales relatives aux éventuels conflits d'intérêts.

Une recommandation de nomination ou de reconduction du commissaire adressée par le conseil d'administration à l'assemblée générale ne peut être faite que sur proposition du comité d'audit.

Après chaque réunion, le comité d'audit fait rapport au conseil d'administration de l'exercice de ses missions, en particulier lorsque le conseil d'administration établit les comptes annuels et les comptes annuels consolidés ainsi que, le cas échéant, les états financiers de court terme destinés à la publication.

### C. Rapport d'activités du comité d'audit.

Le comité d'audit a siégé six fois en 2019. La présence des membres aux réunions du comité est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Présence en 2019
Sophie Maes	Administratrice indépendante non exécutive et Présidente <sup>45</sup>	5/6
Ciska Servais	Administratrice indépendante, non exécutive <sup>46</sup>	2/2
Jean-Marc Mayeur	Administrateur non exécutif	6/6
Phillippe Mathieu	Administrateur indépendant non exécutif et Président <sup>47</sup>	6/6

Les réunions du comité d'audit se sont notamment penchées sur les affaires suivantes :

- discussion des états financiers trimestriels, semestriels et annuels, consolidés et statutaires ;
- discussion et évaluation des systèmes de contrôle interne : (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'adjudication publique du mandat de commissaire ;
- rapport au conseil d'administration plénier des principales observations du comité d'audit.

Les points ci-dessus ont été évoqués avec le commissaire à l'occasion de trois réunions. À toutes les réunions, les points ci-dessus ont été abordés avec le CEO et le CFO.

<sup>45</sup> À compter du 21 mai 2019, le conseil d'administration a décidé de nommer Monsieur Philippe Mathieu président du comité d'audit à la place de Madame Sophie Maes.

<sup>46</sup> À compter du 21 mai 2019, le conseil d'administration a décidé de remplacer Madame Ciska Servais par Monsieur Philippe Mathieu.

<sup>47</sup> Depuis le début de son mandat d'administrateur, Monsieur Philippe Mathieu a été invité à toutes les réunions du comité d'audit. 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.

**D. Évaluation du comité d'audit**

Voici les principaux critères d'évaluation du comité d'audit et de ses membres :

- expérience en matière de comptabilité et d'audit ;
- expérience de la participation à d'autres comités d'audit ;
- expérience en matière d'analyse, de maîtrise et de suivi des risques financiers, juridiques et entrepreneuriaux.

L'évaluation des membres et de l'action du comité d'audit se fait de manière permanente, (i) d'une part entre collègues, (ii) d'autre part par le conseil d'administration plénier. Celui qui s'interroge quant à la contribution d'un collègue/membre peut en parler au Président du conseil d'administration. Le Président peut prendre les mesures qu'il juge adéquates.

**13.3.3.2 Comité des rémunérations et des nominations****A. Composition du comité des rémunérations et des nominations****(i) Contexte**

Le conseil d'administration a constitué un comité des rémunérations conformément à l'article 526quater du Code des sociétés (nouvel article 7:88 CSA). Le comité des rémunérations agit aussi en tant que comité des nominations en raison de l'envergure limitée de la Société.

**(ii) Composition**

Le comité est composé des membres suivants :

- Ciska Servais, présidente du comité, administratrice indépendante non exécutive ;
- Sophie Maes, administratrice non exécutive et indépendante ;
- Philippe Mathieu, administrateur indépendant non exécutif<sup>48</sup>.

Grâce à cette composition et à l'expérience de ses membres, le comité dispose de l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération.

Madame Sophie Maes possède notamment une expérience utile en tant que CEO de diverses entreprises du groupe Maes. Madame Ciska Servais possède notamment une expérience utile en tant que membre et présidente du comité des rémunérations de CFE SA. Monsieur Philippe Mathieu possède notamment une expérience utile en tant qu'administrateur indépendant et exécutif d'Arkafund SA, président du conseil d'administration de ECS Corporate SA et membre actuel ou passé de différents comités exécutifs.

**B. Missions du comité des rémunérations et des nominations**

Le comité des rémunérations et des nominations se charge des activités suivantes :

---

<sup>48</sup> Philippe Matthieu a été nommé le 11 février 2020 membre du comité des rémunérations et des nominations par le conseil d'administration.

- faire des propositions au Conseil d'Administration sur la politique de rémunération des administrateurs et des membres du management exécutif et, le cas échéant, sur les propositions en résultant qui doivent être soumises aux actionnaires par le Conseil d'Administration ;
- 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 performance de long terme en relation ou non avec des actions, sous la forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers, ainsi que les indemnités de départ, et, le cas échéant, sur les propositions en résultant qui doivent être soumises aux actionnaires par le conseil d'administration ;
- préparer le rapport de rémunération qui est joint par le conseil d'administration à la déclaration de bonne gouvernance dans le rapport annuel ;
- commenter le rapport de rémunération à l'assemblée générale annuelle des actionnaires ;

#### C. Rapport d'activités du comité des rémunérations et des nominations

Le comité des rémunérations et des nominations s'est réuni deux fois en 2019. La présence des membres aux réunions du comité est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Présence en 2019
Ciska Servais	Administratrice indépendante non exécutive et Présidente	2/2
Sophie Maes	Administratrice indépendante, non exécutive	2/2

Les questions suivantes ont été abordées :

- évaluation du management pour 2019 et examen des objectifs pour 2020 ;
- examen et évaluation de la politique globale du personnel ;
- examen de la situation du plan d'achat d'actions ;
- examen et préparation du rapport des rémunérations 2019.
- examen et préparation de la politique de rémunération ;
- examen et préparation du Corporate Governance Charter adapté.

Le CEO assiste aux réunions du comité des rémunérations et des nominations lorsque celui-ci se penche sur les objectifs et la rémunération du management exécutif et du personnel.

#### D. Évaluation du comité des rémunérations et des nominations

L'action du comité des rémunérations et des nominations est évaluée à l'aide des critères suivants :

- expérience en matière de gestion du personnel, politique de rémunération et systèmes de rémunération ;
- expérience de la participation à d'autres comités des rémunérations.

L'évaluation des membres et de l'action du comité des rémunérations et des nominations se fait de manière permanente, (i) d'une part entre collègues, (ii) d'autre part par le conseil d'administration plénier. Celui qui s'interroge quant à la contribution d'un collègue/membre peut en parler au Président du conseil d'administration. Le Président peut prendre les mesures qu'il juge adéquates.

##### 13.3.3.3 Comité d'investissement

**A. Composition du comité d'investissement****(i) Contexte**

Le conseil d'administration a décidé de constituer un comité d'investissement distinct pour la Belgique, la France et les Pays-Bas. En 2013, un comité d'investissement distinct a été créé pour la Belgique et pour la France. En 2016, un comité d'investissement distinct a vu le jour pour les Pays-Bas. Le but est de recueillir des avis professionnels dans les dossiers d'investissement.

**(ii) Composition**

Le comité d'investissement pour la Belgique se compose des personnes suivantes<sup>49</sup> :

- DDP Management BV, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement et responsable business development ;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO) ;
- PSN Management BV, représentée par Peter Snoeck ;
- Elijarah BV, représentée par Els Vervaecke (CFO) ;
- PDM CommV, représentée par Peter Demuynck, Chief Commercial Officer (CCO) ;
- EMOR BV, représentée par Francis Rome ;
- Insumat SA, représentée par Sophie Maes ;
- Brix & Co, représentée par Patricia Laureys.

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

- DDP Management BV, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement et responsable business development ;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO) ;
- Elijarah BV, représentée par Els Vervaecke (CFO) ;
- Jean de Beaufort (directeur général de la succursale française) ;
- SAS Casamagna, représentée par Laurent Horbette.

Le comité d'investissement pour les Pays-Bas se compose des personnes suivantes<sup>50</sup> :

- DDP Management BV, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement et responsable business development ;
- Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO) ;
- Elijarah BV, représentée par Els Vervaecke (CFO) ;
- PDM CommV, représentée par Peter Demuynck, Chief Commercial Officer (CCO) ;
- HOAM BV, représentée par Hylke Okkinga, directeur Pays-Bas ;
- PSN Management BV, représentée par Peter Snoeck ;
- Ard De Keijzer ;
- Rien van den Heuvel.

<sup>49</sup> Le 7 janvier 2020, Montea et GCA Consult BV, représentée par Griet Cappelle, le Chief Operating Officer (COO) de Montea, ont décidé de mettre fin à leur collaboration.

<sup>50</sup> Le 7 janvier 2020, Montea et GCA Consult BV, représentée par Griet Cappelle, le Chief Operating Officer (COO) de Montea, ont décidé de mettre fin à leur collaboration.

**B. Mission des comités d'investissement**

Les comités d'investissement préparent les dossiers d'investissement et de désinvestissement pour le conseil d'administration. Ensuite, ils suivent les négociations avec les différents interlocuteurs de Montea. Ces négociations portent principalement sur l'acquisition (sous quelque forme que ce soit) et l'aliénation de biens immobiliers, la conclusion de conventions de location importantes et/ou les acquisitions de sociétés immobilières.

La création des comités d'investissement et leur avis n'entament aucunement le pouvoir de décision du conseil d'administration, qui reste responsable et décide seul des investissements.

**C. Rapport d'activités des comités d'investissement**

En 2019, le comité d'investissement pour la Belgique s'est réuni 2 fois. La présence des membres aux réunions du comité est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Présence en 2019
DDP Management BV, représentée par Dirk De Pauw	Président	2/2
Jo De Wolf	Membre	2/2
PSN Management BV, représentée par Peter Snoeck	Membre	2/2
Elijarah BV, représentée par Els Vervaecke	Membre	2/2
PDM CommV, représentée par Peter Demuynck	Membre	2/2
GCA Consult BV, représentée par Griet Cappelle <sup>51</sup>	Membre	1/2
Emor BVBA, représentée par Francis Rome	Membre	2/2
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	2/2
Brix & Co, représentée par Patricia Laureys	Membre	2/2

En 2019, le comité d'investissement pour la France s'est réuni 4 fois. La présence des membres aux réunions du comité est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Présence en 2019
DDP Management BV, représentée par Dirk De Pauw	Président	4/4
Jo De Wolf	Membre	4/4
Elijarah BV, représentée par Els Vervaecke	Membre	4/4
Jean de Beaufort	Membre	4/4
SAS Casamagna, représentée par Laurent Horbette	Membre	4/4

<sup>51</sup> Le 7 janvier 2020, Montea et GCA Consult BV, représentée par Griet Cappelle, le Chief Operating Officer (COO) de Montea, ont décidé de mettre fin à leur collaboration.

En 2019, le comité d'investissement pour les Pays-Bas s'est réuni 4 fois. La présence des membres aux réunions du comité est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Présence en 2019
DDP Management BV, représentée par Dirk De Pauw	Président	4/4
Jo De Wolf	Membre	4/4
Elijarah BV, représentée par Els Vervaecke	Membre	4/4
PSN Management BV, représentée par Peter Snoeck	Membre	4/4
PDM CommV, représentée par Peter Demuynck	Membre	4/4
GCA Consult BV, représentée par Griet Cappelle <sup>52</sup>	Membre	0/4
HOAM BV, représentée par Hylcke Okkinga	Membre	4/4
Ard De Keijzer	Membre	3/4
Rien van den Heuvel	Membre	3/4

### 13.3.4 Management exécutif et direction journalière

#### 13.3.4.1 Composition du management exécutif et de la direction journalière

Face à la croissance de Montea, le conseil d'administration du gérant statutaire a décidé début 2020 de réorganiser son management en fonction des différents pays où la société opère. Depuis cette année, trois directeurs nationaux sont respectivement chargés de la Belgique, des Pays-Bas et de la France. Ils rapportent au management exécutif, à savoir le CEO, le CFO et le CPM.

Le conseil d'administration a confié la direction opérationnelle de Montea au management exécutif, dont voici la composition à la date de ce rapport financier annuel :

Nom	Fonction
Jo De Wolf	Chief Executive Officer (CEO)
Elijarah BV, représentée par Els Vervaecke	Chief Financial Officer (CFO)
Jimmy Gysels	Chief Property Management (CPM)

<sup>52</sup> Le 7 janvier 2020, Montea et GCA Consult BV, représentée par Griet Cappelle, le Chief Operating Officer (COO) de Montea, ont décidé de mettre fin à leur collaboration.

Dans sa mission, le management exécutif est assisté par les directeurs nationaux<sup>53</sup> :

- PDM CommV, représentée par Peter Demuyck (CCO)
- Jean de Beaufort (directeur France)
- HOAM BV, représentée par Hylcke Okkinga (directeur Pays-Bas)

Monsieur Jo De Wolf et Monsieur Jimmy Gysels<sup>54</sup> sont également considérés comme dirigeants effectifs au sens de l'article 14 de la loi SIR.

#### 13.3.4.2 Mission du management exécutif

Le management exécutif est notamment chargé de :

- 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.

#### 13.3.4.3 Fonctionnement du management exécutif

Le management exécutif collabore étroitement, en concertation permanente. Lorsque le management exécutif ne parvient pas à un accord, la décision appartient au conseil d'administration

Le management exécutif se réunit une fois par semaine. À cette occasion, il aborde notamment les aspects opérationnels de l'exploitation journalière, l'état d'avancement des projets en cours, les locations et les nouveaux projets à l'étude.

Le management exécutif fait régulièrement rapport de sa mission au conseil d'administration.

---

<sup>53</sup> Le 7 janvier 2020, Montea et GCA Consult BV, représentée par Griet Cappelle, le Chief Operating Officer (COO) de Montea, ont décidé de mettre fin à leur collaboration.

<sup>54</sup> Depuis le 01/03/2020, Monsieur Jimmy Gysels est le dirigeant effectif de Montea à la place de Monsieur Dirk De Pauw.

Le management exécutif communique au conseil d'administration les informations financières et autres dont il a besoin, notamment les chiffres clés, une présentation analytique des résultats par rapport au budget, un aperçu de l'évolution du portefeuille immobilier, les comptes annuels consolidés et les commentaires des comptes annuels consolidés.

Le CEO explique au conseil d'administration les décisions que celui-ci doit prendre.

#### 13.3.4.4 Évaluation du management exécutif

Le management exécutif est évalué par le conseil d'administration, suivant les performances et les objectifs.

#### 13.3.4.5 Contrôle – surveillance interne – surveillance du management exécutif

La surveillance du management exécutif incombe au conseil d'administration plénier du gérant statutaire.

### 13.3.5 Politique de diversité

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

Le conseil d'administration compte actuellement trois administratrices. Cela signifie que plus de 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.

### 13.3.6 Autres personnes concernées

#### 13.3.6.1 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 indépendante est confiée au financial controller Elhanafi Oubial depuis le 26 mai 2017 (désigné pour trois ans).<sup>55</sup>.

Le Compliance officer est chargé d'examiner et de promouvoir le respect par la société des règles qui régissent l'intégrité de ses activités. Ces règles concernent à la fois la politique de l'entreprise, le statut de l'entreprise ainsi que les autres dispositions légales et réglementaires. La compliance est en d'autres termes un élément de la culture d'entreprise. L'accent est mis sur l'honnêteté et l'intégrité, le respect de normes éthiques strictes dans les affaires, ainsi que le respect de la réglementation en vigueur. Le Compliance officer est en particulier chargé de surveiller le respect des règles en matière d'abus de marché, notamment les règles imposées par la Loi du 2 août 2002 organisant la surveillance du secteur financier et des services financiers et le Règlement (UE) n°596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les 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 de Montea et des règles d'incompatibilité des mandats.

Le Compliance officer rapporte au dirigeant effectif Jo De Wolf.

#### 13.3.6.2 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 nécessaires pour limiter l'exposition à ces risques.

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

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

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

---

<sup>55</sup> Sous réserve de l'approbation de la FSMA, Jimmy Gysels (Chief Property Management) assumera le poste de Compliance Officer.

Chez Montea, Elhanafi Oubial est chargé de la gestion des risques pour une période de trois ans à dater du 26 mai 2017, renouvelable tacitement par périodes de 1 an, avec possibilité d'y mettre fin anticipativement sur décision du conseil d'administration du gérant statutaire<sup>56</sup>. Il lui appartient notamment d'élaborer, développer, surveiller, actualiser et mettre en œuvre la politique et les fonctions de gestion des risques. Il rapporte au dirigeant effectif, Jo De Wolf.

#### 13.3.6.3 Audit interne

L'audit interne est 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 gestionnelles ainsi que du rapportage externe, à la continuité et 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 SC, représentée par Koen Claessens. Ce prestataire fait rapport aux administrateurs exécutifs, qui font à leur tour rapport au conseil d'administration du Gérant au complet, le cas échéant par l'entremise du comité d'audit. Le responsable de l'audit interne peut aussi informer directement le président du conseil d'administration ou le commissaire de Montea. Il peut prendre connaissance de toutes les pièces, fichiers et données de l'entreprise, y compris les informations de gestion ainsi que les procès-verbaux des organes consultatifs et décisionnels, dans la mesure où l'exercice de la mission l'exige.

---

<sup>56</sup> Sous réserve de l'approbation de la FSMA, Jan Van Doorslaer (Finance & Risk Manager) assumera le poste de Risk manager.

La responsabilité finale de l'audit interne incombe au dirigeant effectif, Jo De Wolf, 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.

#### 13.3.6.4 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 24.062 € (hors TVA) en 2019. La somme comprend une partie annuelle fixe et une partie variable par dividende distribué pour les actions non nominatives.

#### 13.3.6.5 Activités de recherche et développement

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

## 13.4 Conflits d'intérêts

### 13.4.1 Code des sociétés

En application de l'article 523 du Code des sociétés (nouvel article 7:96 CSA), 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 (nouvel article 7:97 CSA), tout acte ou décision concernant les relations entre la Société et une personne 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 2019, le conseil d'administration n'a pas dû appliquer la procédure des articles 523 et 524 du Code des sociétés.

### 13.4.2 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 réalisé l'opération suivante avec application de l'article 37 de la loi SIR : dans le cadre de l'offre publique de souscription de nouvelles actions en numéraire et de l'augmentation de capital correspondante, la réalisation d'une augmentation de capital a été constatée le 1er mars 2019 à hauteur de € 160.041.189,60 par l'émission de 2.847.708 actions.<sup>57</sup> 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 :

- Montea Management SA, dont le siège social se trouve à 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, numéro d'entreprise 0882.872.026 (RPM Gand - section Dendermonde), en tant que gérant statutaire de Montea ;
- M. Jo De Wolf, en tant qu'administrateur délégué et représentant permanent du gérant statutaire ;
- M. Dirk De Pauw, en tant qu'administrateur du gérant statutaire ;
- M. Peter Snoeck, en tant qu'administrateur du gérant statutaire ;
- L'actionnaire de référence : Famille De Pauw.

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.

### 13.5 Liens familiaux entre les actionnaires, administrateurs et dirigeants effectifs

Il n'existe pas de conventions connues dont la mise en œuvre à une date ultérieure peut entraîner un changement dans le contrôle de l'institution émettrice.

#### Famille De Pauw

La famille De Pauw se compose de :

---

<sup>57</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 01/03/2019 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

- Dirk De Pauw, Marie-Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw (frère et quatre sœurs) et leurs enfants respectifs ;
- l'indivision De Pauw ;
- la SA Montea Management, contrôlée par les cinq frères et sœurs De Pauw.

Ces personnes détiennent 13,01 % des voix de Montea SCA.

La famille De Pauw agit en concertation mutuelle. C'est ce qui ressort des notifications à la FSMA, des communiqués de presse ainsi que des informations accessibles sur le site Internet de Montea.

Monsieur Dirk De Pauw, comme déjà mentionné, est administrateur exécutif et président du conseil d'administration du gérant statutaire Montea Management SA. Peter Snoeck est administrateur non exécutif comme déjà mentionné. Peter Snoeck est le mari de Dominika De Pauw.

### 13.6 Déclaration du conseil d'administration du gérant statutaire

Le conseil d'administration du gérant statutaire de Montea déclare que :

- 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 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 n'a été signé avec un administrateur en prévoyant le paiement d'une indemnité à la fin du contrat. Il existe néanmoins entre Montea Management SA et certains administrateurs une convention de management prévoyant le paiement d'une indemnité<sup>58</sup>.
- Il n'est pas au courant du fait que des administrateurs ou membres du management exécutif possèdent ou non des actions Montea au 31 décembre 2019, à l'exception de Dirk De Pauw, DDP Management BV

<sup>58</sup> Voir chapitre « Management exécutif et direction journalière. »

ayant pour représentant permanent Dirk De Pauw, Jo De Wolf, Peter Snoeck, PSN Management BV ayant pour représentant permanent Peter Snoeck, Els Vervaecke, Eljarah BV ayant pour représentant permanent Els Vervaecke et Jimmy Gysels.

- Jusqu'à présent, à l'exception des administrateurs exécutifs et de certains membres du management exécutif<sup>59</sup>, aucune option sur des actions de Montea n'a été octroyée.

---

<sup>59</sup> Pour en savoir plus, nous renvoyons à la section 14.4.4 de ce rapport annuel.

## 14. Rémunérations et avantages

### 14.1 Rémunération du gérant statutaire pendant l'exercice 2019

#### 14.1.1 Politique de rémunération 2019

Les statuts du gérant statutaire prévoient que la mission de Montea Management SA en tant que gérant statutaire de Montea est rétribuée. La rémunération comporte une partie fixe et une partie variable.

La partie fixe de la rémunération du gérant statutaire est fixée chaque année par l'assemblée générale de Montea. Cette rémunération forfaitaire ne peut être inférieure à € 15.000 par an et doit être conforme à l'article 35, §1 de la loi SIR.

La partie statutaire variable est égale à 0,25 % de la somme du résultat corrigé<sup>60</sup> et de la plus-value nette sur la réalisation d'immeubles qui n'est pas exonérée de distribution obligatoire. Cette rémunération est conforme à l'article 35, §1 de la loi SIR. Le gérant statutaire a droit au remboursement des frais réellement engagés en relation directe avec sa mission et moyennant des justificatifs probants.

#### 14.1.2 Rémunération de l'exercice 2019

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2019, la rémunération du Gérant statutaire se montait à € 699.000 hors TVA. Cette somme couvre dans une large mesure la rémunération du conseil d'administration du gérant, la fonction d'administrateur délégué, ainsi que les frais de fonctionnement de Montea Management SA.

L'attribution définitive de cette rémunération au Gérant sera soumise à l'accord de l'assemblée annuelle du 19 mai 2020.

### 14.2 Rémunération des membres du conseil d'administration durant l'exercice 2019

#### 14.2.1 Politique de rémunération 2019

En ce qui concerne les administrateurs non exécutifs, on applique le principe de continuité. Ils sont rémunérés sous la forme de jetons de présence, payés pour chaque réunion du conseil d'administration et de ses comités à laquelle ils assistent effectivement. Le président du conseil d'administration perçoit une rétribution fixe.

---

<sup>60</sup> Résultat corrigé = résultat net + amortissements + réductions de valeur - reprises de réductions de valeur - reprises de loyers reportés et escomptés +/- autres éléments non monétaires +/- résultat vente d'immeubles +/- variation de la juste valeur des immeubles.

Un administrateur indépendant reçoit également une indemnité complémentaire annuelle forfaitaire de € 4.000 pour sa participation aux réunions téléphoniques du conseil d'administration et pour ses autres obligations dans le courant de l'année.

Le paiement des jetons de présence et de l'indemnité complémentaire annuelle fixe concerne ne pas les administrateurs exécutifs. Ceux-ci sont seulement rémunérés en leur qualité de membres du management exécutif. En vertu des principes de bonne gouvernance, la rémunération des administrateurs est proportionnelle à leurs responsabilités et au temps qu'ils consacrent à leurs fonctions.

Le montant des jetons de présence des administrateurs non exécutifs est approuvé annuellement par l'assemblée générale sur proposition du conseil d'administration préparée par le comité des rémunérations et des nominations. Tous les membres du conseil d'administration sont par ailleurs couverts par une assurance en responsabilité civile administrateurs. La prime totale de € 29.279 pour l'ensemble des administrateurs est prise en charge par Montea.

Les administrateurs ne perçoivent aucune autre indemnité complémentaire (voiture de fonction, pension, options, GSM, etc.). Les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas d'indemnités variables.

#### 14.2.2 Rémunération de l'exercice 2019

Après étude comparative, le jeton de présence des administrateurs indépendants non exécutifs a été fixé pour l'exercice 2019 à € 2.000 par réunion à laquelle l'intéressé participe effectivement. Les administrateurs 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 du comité d'audit et du comité des rémunérations et des nominations reçoivent un jeton de présence supplémentaire pour chaque réunion du comité à laquelle ils assistent. Pour l'exercice 2019, le jeton de présence se montait à € 2.000 par séance pour le président et les membres de tous les comités.

Un administrateur indépendant reçoit également une indemnité complémentaire annuelle fixe de € 4.000 pour sa participation aux réunions téléphoniques du conseil d'administration et pour ses autres obligations dans le courant de l'année. Cette rémunération a été approuvée le 21 mai 2019 par l'assemblée générale de Montea Management.

Pour les administrateurs, cela signifie qu'ils ont perçu dans le cadre de l'exercice 2019 :

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 (1)	Président	Président Administrateur exécutif	Famille De Pauw	€ 60.000				€ 60.000
Jo De Wolf	Membre	Administrateur délégué et CEO	Administrateur délégué					€ 0
Peter Snoeck	Membre	Administrateur exécutif	Famille De Pauw					€ 0
Jean-Marc Mayeur		Administrateur	Federale Assurance					€ 0
Greta Afslag		Administrateur	Belfius Insurance Belgium					€ 0
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais		Vice-président	Administrateur indépendant					€ 0
Ciska Servais								€ 0
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant		€ 16.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 24.000
Sophie Maes		Administrateur indépendant	Administrateur indépendant					€ 0
Phillippe Mathieu		Administrateur indépendant	Administrateur indépendant		€ 14.000	€ 10.000	€ 4.000	€ 28.000
Brix & Co, représentée par Patricia Lauwereys	Membre				€ 16.000	€ 12.000		€ 28.000
								€ 0
				€ 60.000	€ 46.000	€ 26.000	€ 8.000	€ 140.000

(1) Dirk De Pauw a reçu en 2019 d'autres indemnités complémentaires pour un total de 157.009 € en contrepartie de son rôle de président des différents comités d'investissement et de son travail de développement commercial.

### 14.2.3 Politique de rémunération pour les deux années à venir

Conformément à la recommandation 7.3 du Corporate Governance Code 2020 et en préparation à la mise en œuvre de la Directive 2017/828 du Parlement européen et du Conseil du 17 mai 2017 concernant la promotion de l'engagement à long terme des actionnaires, le conseil d'administration a rédigé un document distinct qui expose la politique de rémunération de Montea pour les années qui viennent. Cette politique de rémunération sera soumise à l'assemblée générale des actionnaires de la Société.

## 14.3 Rémunération des membres des comités d'investissement durant l'exercice 2019

### 14.3.1 Politique de rémunération 2019

À l'exception du management exécutif, les membres des comités d'investissement perçoivent un jeton de présence de € 2.000 pour chaque réunion à laquelle ils assistent. Le président du comité d'investissement a reçu une indemnité annuelle de € 26.228.

### 14.3.2 Rémunérations de l'exercice 2019

Les membres des comités d'investissement ont reçu les indemnités suivantes conformément à la politique de rémunération :

Comité d'investissement	Fonction	Pays	Rémunération
DDP Management BV, représentée par Dirk De Pauw	Président	BE/FR/NL	26.228 €
Jo De Wolf, CEO	Membre	BE/FR/NL	0
Elijah BV, représentée par Els Vervaecke	Membre	BE/FR/NL	0
PDM cv, représentée par Peter Demuyck	Membre	BE/NL	0
GCA Consult BV, représentée par Griet Cappelle	Membre	BE/NL	0
PSN Management BV, représentée par Peter Snoeck	Membre	BE/NL	12.000 €
Jean de Beaufort	Membre	FR	0
HOAM BV, représentée par Hylcke Okkinga	Membre	NL	0
Emor BV, représentée par Francis Rome	Membre	BE	4.000 €
Inumat NV, représentée par Sophie Maes	Membre	BE	4.000 €
Brix & Co, représentée par Patricia Laureys	Membre	BE	4.000 €
SAS Casamagna, représentée par Laurent Horbette	Membre	FR	8.000 €
ADK Invest BV, représentée par Ard de Keijze	Membre	NL	6.000 €
Rien MTMA van den Heuvel, représentée par Rien van den Heuvel	Membre	NL	6.000 €

## 14.4 Rémunération du management exécutif durant l'exercice 2019

### 14.4.1 Politique de rémunération 2019

Les membres du management exécutif qui sont aussi administrateurs ne perçoivent pas de rétribution pour l'exercice de leur mandat d'administrateur.

La rémunération des membres du management exécutif se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Le montant de ces deux composantes est fixé par le conseil d'administration, en tenant compte des responsabilités et du temps nécessaire à l'exercice de ces fonctions, ainsi que des pratiques en vigueur dans le secteur. Pour le CEO, la partie variable ne peut dépasser 25 % de la rémunération totale. Pour les autres membres du management exécutif, la partie variable se situe entre 10 % et 25 % de la rémunération totale.

Ni la rémunération fixe, ni la rémunération variable des membres du management exécutif ne dépendent des opérations et transactions réalisées par Montea ou ses filiales<sup>61</sup>.

S'ils peuvent prétendre à une rémunération variable, les critères qui font dépendre tout ou partie de la rémunération variable des résultats, concernent seulement le résultat net consolidé, à l'exclusion de toutes les fluctuations de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture.

Chaque année, sur proposition du comité des rémunérations et des nominations, le conseil d'administration détermine la rémunération variable à laquelle ont droit les membres du management exécutif pour leurs activités de l'exercice suivant. Le conseil d'administration fixe le montant de la rémunération variable ainsi

<sup>61</sup> Article 35, §1, alinéa 2 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

que les critères de performance qui conditionnent son attribution. Le cas échéant, on applique les dispositions des articles 520bis, 520ter et 525 du Code des sociétés (nouveaux articles 7:78, 7:79 et 7:108 CSA).

#### 14.4.2 Rémunérations de l'exercice 2019

La rémunération variable du CEO et des autres membres du management exécutif pour l'exercice 2019 a été fixée au début de l'exercice 2019 par le comité des rémunérations, sur la base des objectifs suivants :

##### Communication :

- Focus sur la communication corporate
- Optimisation de la base de données CRM sur les 3 pays

##### Développement de marchés BE/NL/FR :

- Taux d'occupation > 97,5 %
- Croissance du portefeuille de € 150 millions
- Développement et renforcement de l'équipe dans les 3 pays

##### Finance :

- Implémentation et suivi d'une procédure AR standardisée (sur les 3 pays) et plus stricte
- Optimisation du logiciel comptable, y compris numérisation du processus AP
- Implémentation outil de rapportage – numérisation et automatisation
- Amélioration du monitoring IR
- Alignement des procédures et du reporting entre les départements Finance et Operations

##### Operations :

- Gestion de projet : réception des projets en cours et identifiés dans les 3 pays
- Alignement des procédures et du reporting entre les départements Finance et Operations
- Automatisation et numérisation du relevé de production et de consommation d'énergie
- Poursuite de l'examen et du développement des possibilités de construction circulaire

Chaque année, un entretien d'évaluation avec le Président du conseil d'administration permet de déterminer si les objectifs impartis ont été atteints ou non (ou partiellement). L'évaluation (avec la rémunération variable éventuelle) est examinée en comité des nominations et des rémunérations. Elle est ensuite soumise au conseil d'administration suivant. Pour l'exercice 2019, il est apparu que tous les objectifs de tous les membres du management exécutif étaient atteints. Pour cette raison, les membres du management exécutif ont reçu leur bonus « on target ».

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2019, le management exécutif a perçu <sup>62</sup>les rémunérations fixes et variables suivantes :

---

<sup>62</sup> Le management exécutif compte trois membres (voir 13.3.4.1).

Nom	Rémunération fixe	Rémunération variable	Régime de retraite	Autres éléments de la rémunération et des divers avantages (*)	Total
Jo De Wolf	€ 590.823	€ 201.307	€ 26.000	€ 0	€ 818.130
Autres membres du management exécutif	€ 270.883	€ 90.700	€ 3.083	€ 6.962	€ 371.628
	€ 861.706	€ 292.007	€ 29.083	€ 6.962	€ 1.189.758

La rémunération des autres membres du management exécutif comprend d'une part les sommes facturées par la société de management Elijarah BV et d'autre part le salaire de Jimmy Gysels.

Les contrats du management exécutif ne confèrent pas le droit de récupérer une rémunération variable attribuée sur la base de données financières incorrectes.

#### 14.4.3 Politique de rémunération pour les deux exercices à venir

Conformément à la recommandation 7.3 du Code de gouvernement d'entreprise 2020 et à la mise en œuvre envisagée de la directive 2017/828 du Parlement européen et du Conseil du 17 mai 2017 relative à la promotion de l'engagement actionnarial à long terme, le conseil d'administration établira un document séparé qui définit la politique de rémunération de Montea pour les années à venir. Cette politique de rémunération sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale de la Société en 2021.

#### 14.4.4 Plan d'achat d'actions

Le 21 septembre 2018, le conseil d'administration a approuvé un plan d'achat d'actions au bénéfice des principaux acteurs de Montea SCA.

Dans le cadre de ce plan d'achat d'actions :

- (i) 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.
- (ii) le CFO Els Vervaecke, représentant permanent de Elijarah BVA, a acheté le 14 mars 2019 3.780 actions au prix unitaire de € 52,88, à savoir 83,33 % de la moyenne du cours de clôture de l'action Montea (code ISIN BE0003853703) sur Euronext Brussels pour les 20 (vingt) jours de bourse précédant le 13 mars 2019 – ou € 64,05.

En vertu du plan, ces actions font l'objet d'un lock-up de 3,5 ans.

À la date de ce rapport financier annuel, Montea dispose encore de 15.349 actions propres.

### 14.5 Indemnités de départ

Le contrat de management entre le CEO et Montea prévoit une indemnité non récurrente équivalente à 12 mois (partie fixe et variable) en cas de résiliation anticipée.

Les contrats de management des autres membres du management exécutif prévoient en cas de résiliation anticipée une indemnité non récurrente équivalente à 1 à 12 mois. Les contrats de travail ne dérogent pas aux dispositions légales en la matière.

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

Nom	Indemnités de départ
Jo De Wolf, CEO	12 mois
Elijahah BVBA, représentée par Els Vervaecke	3 mois (*)
Jimmy Gysels	(**)

(\*) Ce ci est augmenté avec 1 mois par prestation annuelle avec un maximum de 6 mois

(\*\*) Les indemnités de départ sont déterminées selon les conditions légales concernant les contrats de travail

## 15. Employés

À la date de ce rapport financier annuel, l'effectif compte 22 personnes, dont 15 en Belgique, 4 en France et 3 aux Pays-Bas.

L'effectif moyen des trois derniers exercices se présente comme suit :

	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois
<b>Nombre de personnel moyen (en TP)</b>	<b>22</b>	<b>23</b>
a) Ouvriers	0	0
b) Employés	22	24
<i>Employés administratifs</i>	12	12
<i>Employés techniques</i>	10	12
<b>Localisation géographiques du personnel (en TP)</b>	<b>22</b>	<b>23</b>
<i>Europe de l'Ouest</i>	22	23
Belgique	15	15
France	4	4
Pays-Bas	3	4
<i>Europe centrale et orientale</i>	0	0
<b>Coûts de personnel (en EUR x 1000)</b>	<b>2.582</b>	<b>2.177</b>
a) Rémunération et avantages sociaux directs	1.921	1.617
b) Contributions patronales pour l'assurance sociale	549	439
c) Primes patronales pour les assurances non-statutaires	48	65
d) Other staff costs	64	56

Les frais de personnel ci-dessus figurent à la section des frais généraux et à la section des frais de gestion. La différence entre les deux montants représente la rémunération du gérant statutaire.

Pour ses employés à durée indéterminée, Montea a conclu avec un assureur externe un contrat d'assurance groupe à cotisations déterminées (defined contribution plan). Les cotisations au plan d'assurance sont payées par Montea. La compagnie d'assurances a confirmé qu'au 31 décembre 2019, le déficit vis-à-vis de la garantie du rendement minimum légal n'était pas substantiel.

Vous trouverez ci-dessous un état des actions appartenant aux membres des organes d'administration, de direction et de surveillance de Montea au 31 décembre 2019 :

Nom	représenté par	Nombre d'actions
Jo De Wolf	-	107.374
Elijah BV	Els Vervaecke	733
Els Vervaecke	-	3.780
Jimmy Gysels	-	1
PSN Management	Peter Snoeck	1.022
Peter Snoeck <sup>(1)</sup>		37.651
DDP Management BV	Dirk De Pauw	2.110
Dirk De Pauw	-	64.941
Ciska Servais	-	-
Sophie Maes	-	-
Greta Afslag	-	-
Philippe Mathieu	-	-
Jean-Marc Mayeur	-	-

<sup>(1)</sup> Ces actions sont détenues dans la communauté matrimoniale. La communauté matrimoniale possède aussi 120.000 actions en usufruit.

Au 31 décembre 2019, Montea n'avait pas de plan d'options sur actions pour le personnel. Il existe cependant un plan d'options sur actions destiné aux figures clés de la Société. Voir le chapitre 14.4.4 de ce rapport financier annuel.

## 16. Montea en bourse

### 16.1 Évolution de l'action Montea

L'action Montea s'adresse aux investisseurs belges et étrangers, particuliers et institutionnels, à la recherche d'un placement indirect dans l'immobilier logistique, et souhaitant un beau rendement en dividendes avec un risque modéré.

L'action Montea est cotée depuis octobre 2006 sur le marché continu Euronext Brussels (MONT) et depuis janvier 2007 sur Euronext Paris (MONTP). Elle fait partie du compartiment C (Mid Caps).

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2019 (€ 81,0), l'action Montea est cotée 88 % au-dessus de la valeur de la NAV EPRA.

Au 31/12/2019, le cours de clôture de l'action Montea avait augmenté de 35,5 % par rapport au cours de clôture du 31/12/2018. La hausse atteint 52,2 % si l'on tient compte du cours moyen sur l'année 2019 et 2018.

Le conseil d'administration du gérant statutaire de Montea va proposer à l'assemblée générale la distribution d'un dividende brut de € 2,54 par action, ce qui correspond à € 1,78 net par action. Le précompte immobilier sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées s'élève à 30 % (sauf quelques exceptions) (art. 269 Code de l'impôt sur le revenu 1992).

Chiffres clés de l'action Montea :

PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2019	31/12/2018
<b>Cours de bourse (€)</b>		
A la clôture	81,00	59,80
Le plus élevé	84,00	62,40
Le plus bas	55,73	41,80
Moyenne	73,99	48,61
<b>VAN par action (€)</b>		
IFRS VAN	43,09	33,83
EPRA NNNAV	43,27	34,16
EPRA NAV	44,54	34,63
<b>Prime (%)</b>	<b>88,0%</b>	<b>76,8%</b>
<b>Rendement de dividende (%)</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,8%</b>
<b>Dividende (€)</b>		
Brut	2,54	2,26
Net	1,78	1,58
Pourcentage de distribution du dividende	80%	81%
<b>Volume (nombre de titres)</b>		
Volume journalier moyen	20.037	10.440
Volume de la période	5.109.550	2.662.282
<b>Nombre d'actions</b>	<b>15.782.594</b>	<b>12.814.692</b>
<b>Capitalisation boursière (K €)</b>		
Capitalisation boursière à la clôture	1.278.390	766.319
<b>Ratios (%)</b>		
Vitesse	32%	21%

## 16.2 Principaux actionnaires

Sur la base des informations des notifications de transparence reçues, voici comment se présente l'actionnariat de Montea.

Actionnaires	Nombre d'actions au 31/12/2018	% au 31/12/2018	Nombre d'actions au 31/12/2019	% au 31/12/2019
Famille De Pauw : Dirk, Marie Christine, Bernadette, Dominika, Beatrijs, indivision De Pauw, Montea Management SA	1.875.064	14,63 %	2.053.020	13,01 %
Belfius Insurance Belgium - avenue Galilée 5, 1210 Bruxelles	1.017.346	7,94 %	1.017.346	6,45 %
Fédérale Assurance - rue de l'Étuve 12, 1000 Bruxelles	894.265	6,98 %	894.265	5,67 %
Patronale Life – rue Belliard 3, 1040 Bruxelles	964.785	7,53 %	964.785	6,11 %
Ethias SA	607.130	4,74 %	607.130	3,85 %
Public (free float)	7.456.102	58,18 %	10.246.048	64,91 %
<b>TOTAL</b>	<b>12.814.692</b>	<b>100,00 %</b>	<b>15.782.594</b>	<b>100,00 %</b>

Les notifications de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site Internet de Montea.

Jusqu'à la date de la clôture de ce rapport financier annuel, la Société n'a pas reçu de notifications de transparence concernant une situation postérieure au 31 décembre 2019.

Les principaux actionnaires ne détiennent pas de droits de vote dérogoires.

Il n'existe pas de conventions connues dont la mise en œuvre à une date ultérieure puisse entraîner un changement dans le contrôle de l'institution émettrice.

### Famille De Pauw

La famille De Pauw se compose de :

- Dirk De Pauw, Marie-Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw et Beatrijs De Pauw (frère et quatre sœurs) et leurs enfants respectifs ;
- l'indivision De Pauw ;
- la SA Montea Management, contrôlée par les cinq frère et sœurs De Pauw.

Ces personnes détenaient 13,01 % des droits de vote de Montea SCA au 31 décembre 2019. La famille De Pauw agit en concertation mutuelle. C'est ce qui ressort des notifications à la FSMA, des communiqués de presse ainsi que des informations accessibles sur le site Internet de Montea.

### 16.3 Notification de transparence

Tout qui acquiert directement ou indirectement des titres de la Société avec droit de vote doit informer la FSMA et la Société du nombre de titres qu'il détient lorsque les droits de vote liés aux titres détenus dépassent activement ou passivement le seuil statutaire de 3 % du nombre total de voix liées aux titres de la Société. La même notification est également obligatoire en cas de transfert direct ou indirect des titres avec droit de vote si l'opération a pour conséquence que les droits de vote descendent en dessous des 3 %. Les prescriptions des articles 6 à 17 de la loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé s'appliquent au quota ci-dessus. Cette disposition s'applique sans préjudice de l'obligation de notification en cas d'atteinte des seuils légaux<sup>63</sup> de 5 %, 10 %, 15 % et les multiples suivants de 5 %, ou si ces seuils sont franchis à la baisse.

### 16.4 Protection contre les offres d'achat – Éléments pouvant avoir une influence en cas d'offre publique d'achat (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)<sup>64</sup>

#### 16.4.1 Structure du capital (au 31 décembre 2019)

Le capital de € 321.648.192,51 est représenté par 15.782.594 actions. Il n'existe pas d'actions privilégiées. Chaque action confère une voix à l'Assemblée générale (à l'exception des actions propres de la société, dont le droit de vote est suspendu). Les actions représentent donc le dénominateur pour les besoins des notifications lorsque les seuils légaux sont atteints ou franchis à la hausse ou à la baisse (réglementation sur la transparence). Le droit de vote ne fait l'objet d'aucune limitation légale ni statutaire.

<sup>63</sup> Loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

<sup>64</sup> Sauf mention différente dans le paragraphe ci-dessous, Montea confirme que les autres éléments de l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 ne s'appliquent pas.

### 16.4.2 Organe de décision

Montea est dirigée par un Gérant statutaire, Montea Management SA, en qualité d'associé gérant. Montea Management SA a été reconduite le 23 juin 2016 pour une nouvelle période de dix ans. La principale conséquence du fait que Montea est une société en commandite est que le gérant statutaire Montea Management SA, jouit en vertu des statuts d'un large pouvoir de décision et même d'un droit de veto pour ce qui concerne les décisions importantes ou la modification des statuts<sup>65</sup>.

Dans l'exercice de sa mission de gérant statutaire au nom de et pour le compte de la Société, Montea Management SA est représentée par un représentant permanent, Monsieur Jo De Wolf, conformément à l'article 61, § 2 du Code des sociétés (nouvel article 2:51 CSA). Le gérant statutaire peut démissionner à tout moment.

Le mandat du gérant statutaire ne peut être révoqué que par une décision judiciaire, suite à une action intentée par l'assemblée générale de Montea pour des motifs fondés.

Si l'assemblée générale doit se prononcer sur cette question, le gérant statutaire ne pourra pas prendre part au vote. Le gérant statutaire continue d'assumer sa fonction jusqu'à sa démission sur décision judiciaire ayant force de chose jugée. Le gérant statutaire doit s'organiser pour que le conseil d'administration comporte au moins deux personnes physiques exerçant une surveillance collégiale sur la ou les personnes chargées de la conduite journalière des opérations dans l'intérêt de Montea.

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

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

Si un ou plusieurs membres des organes chargés de la direction ou de la gestion journalière du gérant statutaire ne remplissent plus les conditions ci-dessus, le gérant statutaire doit les remplacer dans le mois. Passé ce délai, une assemblée générale de Montea doit être convoquée comme décrit plus haut, sans préjudice des mesures que la FSMA peut prendre dans le cadre de ses pouvoirs.

---

<sup>65</sup> Nous renvoyons aussi à l'art. 25 des statuts de Montea SCA concernant la prise de décisions.

La mission du gérant statutaire consiste à accomplir tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation 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 peut augmenter le capital de Montea dans les limites du capital autorisé.

### 16.4.3 Capital autorisé

Depuis le 15 mai 2018, il a été fait usage du capital autorisé à quatre reprises :

- L'apport en nature indirect du terrain de Tiel (NL), avec augmentation de capital de € 16.247.262,08 via le capital autorisé<sup>66</sup> ;
- L'offre publique, avec augmentation de capital de € 58.036.289,04 via le capital autorisé<sup>67</sup> ;
- Le 21 mai 2019 a eu lieu la fusion avec Bornem Vastgoed SA, une filiale de Montea, à hauteur de 99,5 %. Les 0,5 % d'actions restantes appartenaient nominativement à des acteurs externes. En contrepartie de la fusion, de nouvelles actions ont été créées et inscrites au nom de ces acteurs externes, et le capital a été augmenté € 1.915,72, via le capital autorisé ;
- Le dividende optionnel : le 12 juin 2019, le capital social a été augmenté de € 2.445.722,28<sup>68</sup>.

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

Le Gérant 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, aux règles du Code des Sociétés (maintenant CSA) et à la loi SIR. Le Gérant 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 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 (nouvel article 7:68 CSA), et moyennant le respect, le cas échéant, du droit d'attribution irréductible prévu dans la législation SIR.

<sup>66</sup> 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.

<sup>67</sup> 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.

<sup>68</sup> L'augmentation de capital totale se montait à € 8.733.076,63 dont € 2.445.722,28 ont été affectés au capital social et € 6.287.354,35 aux primes d'émission.

#### 16.4.4 Rachat d'actions

Montea peut racheter ses propres actions ou les donner en gage conformément à une décision prise par l'assemblée générale en accord avec le Code des sociétés (maintenant CSA). La même assemblée fixe aussi les conditions de l'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 <sup>69</sup>s'inscrit dans un plan d'achat d'actions au bénéfice du management.

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 2019, Montea possédait encore 15.349 actions propres.

#### 16.4.5 Conditions contractuelles

Montea n'est partie d'aucune convention importante qui entre en vigueur, est modifiée ou est annulée lorsque le contrôle de Montea change suite à une offre publique d'achat, sauf les dispositions des conditions d'émission des obligations émises en 2013, 2014 et 2015 (Terms and Conditions).

#### 16.4.6 Renseignements sur les activités en matière de recherche et de développement

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

#### 16.4.7 Succursales

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

#### 16.4.8 Utilisation d'instruments financiers

Nous renvoyons au point 9.3.

---

<sup>69</sup> Voir le communiqué de presse du 24 septembre 2018.

## 16.5 L'agenda de l'actionnaire

14/05/2020	Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2020 (avant la bourse)
19/05/2020	Assemblée générale des actionnaires
06/08/2020	Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2020 (après la bourse)
06/08/2020	Les analystes peuvent appeler concernant le rapport financier semestriel (18h)
12/11/2020	Déclaration intermédiaire – Résultats au 30/09/2020 (avant la bourse)

## 17. Transactions avec parties liées

Pour une description des transactions entre Montea et ses parties liées, nous renvoyons au chapitre 0 (Structure de l'organisation), section 13.4 (concernant les conflits d'intérêts) et section 18.8 (Commentaire 42) de ce rapport financier annuel.

## 18. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de Montea

### 18.1 Informations financières historiques

Les parties ci-dessous des rapports financiers annuels de Montea pour les exercices 2017, 2018 et 2019 sont incorporées par référence. Elles peuvent être consultées au siège de la société ou sur le site Internet de Montea ([www.montea.com](http://www.montea.com)).

<b>Rapport financier annuel 2017</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• « Comptes annuels », y compris les comptes annuels consolidés, le rapport du commissaire et les comptes annuels statutaires abrégés (p. 123-190)</li> <li>• « Rapport de gestion » (p. 34-116)</li> <li>• « Rapport immobilier » (p. 35-50)</li> </ul>
<b>Rapport financier annuel 2018</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• « Comptes annuels », y compris les comptes annuels consolidés, le rapport du commissaire et les comptes annuels statutaires abrégés (p. 146-201)</li> <li>• « Rapport de gestion » (p. 35-138)</li> <li>• « Rapport immobilier » (p. 39-55)</li> </ul>
<b>Rapport financier annuel 2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• « Comptes annuels », y compris les comptes annuels consolidés, le rapport du commissaire et les comptes annuels statutaires abrégés (p. 137-210)</li> <li>• « Rapport de gestion » (p. 20-135)</li> <li>• « Rapport immobilier » (p. 36-55)</li> </ul>

Les comptes annuels consolidés des exercices 2017, 2018 et 2019 ont été contrôlés par le commissaire de Montea. Les rapports du commissaire figurent au chapitre « Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SCA » dans les rapports financiers annuels des exercices 2017, 2018 et 2019 de Montea, et comportent un avis sans réserves.

Le cadre du reporting financier n'a pas été modifié.

18.2 Bilan consolidé au 31 décembre 2019<sup>70</sup>

BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		31/12/2019	31/12/2018
<b>I.</b>	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.161.381</b>	<b>910.426</b>
A.	Goodwill	-	-
B.	Immobilisations incorporelles	419	374
C.	Immeubles de placement	1.147.476	896.873
D.	Autres immobilisations corporelles	13.344	13.149
E.	Actifs financiers non courants	107	1
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	35	29
<b>II.</b>	<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>32.317</b>	<b>39.051</b>
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	2.377
D.	Créances commerciales	13.405	15.599
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	9.186	13.867
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.690	4.634
G.	Comptes de régularisation	2.037	2.574
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.193.698</b>	<b>949.477</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>680.029</b>	<b>433.569</b>
<b>I.</b>	<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>680.029</b>	<b>433.550</b>
A.	Capital	314.983	256.063
B.	Primes d'émission	209.184	100.891
C.	Réserves	47.397	12.020
D.	Résultat net de l'exercice	108.465	64.575
<b>II.</b>	<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>-0</b>	<b>19</b>
	<b>PASSIF</b>	<b>513.669</b>	<b>515.908</b>
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>	<b>412.772</b>	<b>427.155</b>
B.	Passifs financiers non courants	389.741	416.968
a.	Etablissement de crédit	263.308	306.431
b.	Crédit-bail	943	1.047
c.	Autres (bond + IFRS 16 lease liability)	125.491	109.491
C.	Autres passifs financiers non courants	23.031	10.186
E.	Autres passifs non courants	-	-
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>	<b>100.896</b>	<b>88.754</b>
B.	Passifs financières courantes	61.340	45.085
a.	Etablissement de crédit	29.600	45.000
b.	Crédit-bail	92	85
c.	Autres (bond + IFRS 16 lease liability)	31.648	-0
C.	Autres passifs financiers courants	-	-
D.	Passifs commerciaux et autres passifs courants	14.214	20.142
a.	Exit taks	274	1.445
b.	Autres	13.940	18.697
E.	Autres passifs courants	4.809	4.707
F.	Comptes de régularisation	20.534	18.819
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.193.698</b>	<b>949.477</b>

<sup>70</sup> 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 rapportage, pour laquelle des informations financières contrôlées ou des informations financières intermédiaires ont été publiées, à l'exception de ce qui est visé à la section APM (indicateurs de performance alternatifs).

### 18.3 Relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2019 <sup>71</sup>

COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)		31/12/2019	31/12/2018
		12 mois	12 mois
I.	Revenus Locatifs	65.063	52.896
II.	Reprises de loyers cédés et exonptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	1	-3.012
	<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>65.063</b>	<b>49.883</b>
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.986	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
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7.371	-6.493
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	3.457	2.831
	<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>68.135</b>	<b>52.068</b>
IX.	Frais techniques	-22	-6
X.	Frais commerciaux	-58	-130
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-166	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.794	-1.534
XIII.	Autres charges immobilières	-8	-60
	<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-2.047</b>	<b>-1.730</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>66.089</b>	<b>50.338</b>
XIV.	Frais généraux de la société	-4.207	-4.224
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-172	-61
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>61.710</b>	<b>46.053</b>
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	434	3
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	70.773	31.975
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>132.917</b>	<b>78.031</b>
XX.	Revenus financiers	57	91
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-11.309	-10.237
XXII.	Autres charges financières	-105	-92
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12.739	-3.127
	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-24.095</b>	<b>-13.366</b>
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
	<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>108.822</b>	<b>64.665</b>
XXV.	Impôts des sociétés	-357	-89
XXVI.	Exit taxe	0	0
	<b>IMPOT</b>	<b>-357</b>	<b>-89</b>
	<b>RESULTAT NET</b>	<b>108.465</b>	<b>64.575</b>
	Attribuable à :		
	Actionnaires de la société mère	108.465	64.575
	Intérêts minoritaires	0	0
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	15.782.594	12.814.692
	Nombre d'actions pondéré de la période	15.229.606	12.100.327
	<b>RESULTAT NET par action (EUR)</b>	<b>7,12</b>	<b>5,34</b>

<sup>71</sup> L'État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre tient compte de 15.229.606 actions, soit le nombre moyen pondéré d'actions pour 2019. Le nombre total d'actions en circulation à la fin de l'exercice 2019 se monte à 15.782.594.

Dans l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2019, Montea présente le résultat EPRA par action et le résultat net par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

## 18.4 Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2019<sup>72</sup>

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018
	12 mois	12 mois
<b>Résultat net</b>	<b>108.465</b>	<b>64.575</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>-242</b>	<b>10</b>
<b>Articles qui seront repris au résultat:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant 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
<b>Articles qui ne seront pas repris au résultat:</b>	<b>-242</b>	<b>10</b>
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	-242	10
<b>Résultat global</b>	<b>108.223</b>	<b>64.585</b>
Attribuable aux :		
<b>Actionnaires de la société mère</b>	<b>108.223</b>	<b>64.585</b>
Intérêts minoritaires	0	0

<sup>72</sup> L'État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre tient compte de 15.229.606 actions, soit le nombre moyen pondéré d'actions pour 2019. Le nombre total d'actions en circulation à la fin de l'exercice 2019 se monte à 15.782.594.

Dans l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2019, Montea présente le résultat EPRA par action et le résultat net par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

## 18.5 État des flux de trésorerie consolidé au 31 décembre 2019

ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018
	12 mois	12 mois
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)</b>	<b>4.634</b>	<b>3.436</b>
<b>Résultat net</b>	<b>108.465</b>	<b>64.575</b>
<b>Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel</b>	<b>11.356</b>	<b>10.239</b>
Revenus locatives	-57	-91
Impôts payés sur financements	11.413	10.330
Dividends	0	0
<b>Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel</b>	<b>357</b>	<b>89</b>
<b>Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat</b>	<b>-58.570</b>	<b>-28.567</b>
<b>Amortissements et réductions de valeur</b>	<b>255</b>	<b>373</b>
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	256	205
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	-1	157
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	0	11
<b>Autres éléments non monétaires</b>	<b>-58.825</b>	<b>-28.941</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-70.773	-31.975
Impact IFRS 9 (+/-)	12.739	3.127
<b>Autres éléments</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-434	-3
Provisions	0	0
Impôts	-357	-89
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)</b>	<b>61.608</b>	<b>46.336</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement (C)</b>	<b>3.294</b>	<b>10.143</b>
<b>Mouvements d'éléments de l'actif</b>	<b>7.406</b>	<b>-6.652</b>
Créances commerciales	-7	13
Autres actifs non courants à long terme	2.194	-1.235
Autres actifs courants	4.681	-5.119
Charges à reporter et produits acquis	537	-311
<b>Mouvements d'éléments du passif</b>	<b>-4.112</b>	<b>16.795</b>
Dettes commerciales	-4.302	9.929
Taxes, charges sociales et dettes salariales	-1.626	-681
Autres passifs courants	101	4.270
Charges à imputer et produits à reporter	1.714	3.277
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)</b>	<b>69.536</b>	<b>59.915</b>
<b>Activités d'investissement</b>	<b>-136.504</b>	<b>-175.075</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-168	-313
Immeubles de placement et projets de développement	-136.027	-174.246
Autres immobilisations corporelles	-195	-84
Panneaux photovoltaïques	-548	-436
Vente d'immeubles de placement	434	3
Vente superficie	0	0
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)</b>	<b>-136.504</b>	<b>-175.075</b>
<b>CASH-FLOW LIBRE (A1+B1)</b>	<b>-66.968</b>	<b>-115.160</b>
<b>Variation des passifs financiers et dettes financières</b>	<b>-51.704</b>	<b>93.052</b>
Augmentation (+)/Diminution (-) des dettes financières	-58.621	85.326
Augmentation (+)/Diminution (-) des autres passifs financiers	12.845	-1.521
Augmentation (+)/Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	-5.928	9.248
<b>Variation des autres passifs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Augmentation (+)/Diminution (-) des autres passifs	0	0
Augmentation (+)/Diminution (-) des autres dettes	0	0
<b>Variation des capitaux propres</b>	<b>137.717</b>	<b>36.981</b>
Augmentation (+)/Diminution (-) du capital	58.647	24.195
Augmentation (+)/Diminution (-) des primes d'émission	108.292	34.250
Augmentation (+)/Diminution (-) des différences de consolidation	0	0
Augmentation (+)/Diminution (-) des intérêts minoritaires	-19	-100
Dividendes distribués	-28.961	-21.375
Augmentation (+)/Diminution (-) des réserves	-242	10
Augmentation (+)/Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0
Vente actions propres	0	0
<b>Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0
<b>Éléments du passifs financiers</b>	<b>-11.356</b>	<b>-10.239</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)</b>	<b>74.658</b>	<b>119.794</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)</b>	<b>7.690</b>	<b>4.634</b>

## 18.6 État des variations des capitaux propres et réserves consolidés au 31 décembre 2019

ETAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX 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	
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>232.938</b>	<b>66.641</b>	<b>-3.217</b>	<b>36.548</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>333.028</b>
<b>Éléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>	<b>23.125</b>	<b>34.250</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>	<b>57.340</b>
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 intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	10	0	0	0	10
Actions propres	-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
<b>Sous-total</b>	<b>256.063</b>	<b>100.891</b>	<b>-3.153</b>	<b>36.548</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>390.368</b>
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
	0	0	0	0	0	0	0
<b>AU 31/12/2018</b>	<b>256.063</b>	<b>100.891</b>	<b>12.020</b>	<b>64.575</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>433.568</b>
<b>Éléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>	<b>58.920</b>	<b>108.292</b>	<b>-237</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>	<b>166.957</b>
Augmentation de capital	58.647	108.292	0	0	0	0	166.939
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	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-242	0	0	0	-242
Actions propres	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	273	0	0	0	0	0	273
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	-19	-19
Corrections	0	0	5	0	0	0	5
<b>Sous-total</b>	<b>314.983</b>	<b>209.183</b>	<b>11.783</b>	<b>64.575</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600.525</b>
Dividendes	0	0	-28.961	0	0	0	-28.961
Résultat reporté	0	0	64.575	-64.575	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	108.465	0	0	108.465
	0	0	0	0	0	0	0
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>314.983</b>	<b>209.183</b>	<b>47.397</b>	<b>108.465</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>680.029</b>

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

## 18.7 Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2019

### 18.7.1 Contexte

#### 18.7.1.1 Déclaration de conformité

Les états financiers de l'entreprise sont établis conformément aux règles International Financial Reporting Standards (IFRS), telles qu'elles sont approuvées par l'UE, publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et interprétées par l'International Financial Interpretations Committee of the IASB. Les immeubles de placement (y compris les projets) et les instruments financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Les autres rubriques des états financiers consolidés sont basées sur le prix de revient historique. Lorsque les chiffres sont exprimés en milliers d'euros, il peut exister de petites différences d'arrondi.

#### 18.7.1.2 Principes de consolidation

##### Filiales<sup>73</sup>

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 3 conditions suivantes sont remplies simultanément :

- « pouvoir » sur les filiales ;
- exposition aux droits sur les produits nets / charges nettes en raison de son 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 son pouvoir 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).

<sup>73</sup> Voici les entreprises (avec les participations) incluses dans la consolidation : Montea SCA (BE0417186211), Montea SCA (497673145 RCS Paris), SCI Montea France (100%) (493288948 RCS Paris), SCI 3R (100%) (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), SCI MM1 (100%) (393 856 463 RCS Paris), Bornem Vastgoed SA (99,6% jusqu'à la fusion avec Montea le 21 mai 2019) (BE0811754891), Immocass SPRL (100% jusqu'à la fusion avec Montea le 30 juillet 2019) (BZ0863700470), Orka Aalst SA (100% jusqu'à la fusion avec Montea le 4 juillet 2019) (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), Europand Eindhoven BV (100%) (KvK 20121920) et Montea Tiel NV (100%) (KvK 73544884). À l'exception de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea SCA, toutes les entreprises ci-dessus font partie de la consolidation.

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'exclusion des filiales fusionnées durant l'exercice, 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 dans le groupe

Les soldes et les transactions au sein du groupe, ainsi que tous les bénéfices non réalisés au sein du groupe, sont éliminés en proportion de la part de l'entreprise dans le groupe. Les pertes non réalisées sont éliminées de la même manière que les bénéfices non réalisés, mais seulement dans la mesure où il n'existe pas d'indication de perte de valeur (« impairment »).

#### 18.7.1.3 Utilisation des estimations et opinions

La préparation des déclarations financières consolidées suivant IFRS exige une bonne gestion afin que l'on puisse formuler des opinions, estimations et hypothèses concernant la politique et la réglementation ainsi que le rapportage des créances et des dettes, des charges et des produits. Les estimations et les hypothèses correspondantes se fondent sur des événements historiques et sur divers facteurs considérés comme raisonnables vu les circonstances. Les résultats effectifs peuvent différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont revues continuellement. La révision et l'estimation comptable sont comptabilisées dans la période où l'estimation est revue, à la fois dans les cas où l'estimation influence l'exercice contrôlé et dans les cas où elle influence l'avenir. À l'exception des estimations relatives à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, des panneaux solaires et des dérivés, il n'existe pas au 31 décembre 2019 d'hypothèses importantes concernant l'avenir ni d'autres grandes sources d'estimations incertaines à la date du bilan qui comportent un risque significatif d'adaptation substantielle de la valeur comptable des actifs et des dettes de l'exercice suivant. Nous renvoyons à cet égard au Commentaire 20.

### 18.7.2 Règles d'évaluation

#### 18.7.2.1 Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent tous les bâtiments et terrains qui sont louables et produisent (en tout ou en partie) des revenus locatifs, y compris les bâtiments dont une partie limitée est détenue à usage propre. En application de IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur ou « fair value ». Un expert externe indépendant, Jones Lang LaSalle BV, avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles, procède chaque trimestre à l'évaluation du portefeuille immobilier.

Un bénéfice ou perte survenant après l'acquisition d'un bâtiment en raison d'un changement de sa juste valeur est enregistré au compte de résultats. L'évaluation est effectuée suivant la méthode de capitalisation, spécifiée par l'International Valuation Standards Committee.

La juste valeur (comme définie 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 ces 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 € 2.500.000, est limité à 2,5 %. En effet, en Belgique, diverses méthodes de transfert de propriété sont utilisées. Au besoin, ce pourcentage sera revu annuellement et adapté par tranche de 0,5 %. Les propriétés de moins de € 2.500.000 et les biens étrangers restent sujets aux droits d'enregistrement habituels. Leur juste valeur correspond donc à leur valeur hors frais d'enregistrement, notaire et TVA. Pour les autres pays, voici la moyenne des droits d'enregistrement locaux théoriques que l'on déduit de la valeur d'investissement : France : 6,9 % ; Pays-Bas : 7,0 %.

En Belgique, la valeur d'investissement correspond à la juste valeur augmentée des 2,5 % de frais d'acquisition (pour un bien dont la valeur dépasse € 2.500.000). La juste valeur s'obtient donc en divisant la valeur acte en main par 1,025.

Montea a décidé en 2017 de modifier rétroactivement sa règle d'évaluation vis-à-vis des frais de mutation (qui correspondent à la différence entre la juste valeur du bien et sa valeur d'investissement). Initialement, la différence entre la juste valeur du patrimoine immobilier et sa valeur d'investissement déterminée par les experts extérieurs au moment de l'achat était comptabilisée à la rubrique « 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 » des fonds propres. Les mouvements intervenant dans le courant de l'exercice étaient comptabilisés en résultat (augmentations et réductions de valeur). Au stade du désinvestissement, la différence initiale entre la juste valeur et la valeur d'investissement était inscrite au compte de résultat.

En 2018, les droits et frais de mutation à l'achat ont été inscrits au compte de résultat <sup>74</sup> (résultat sur le portefeuille). C'est seulement après affectation du résultat que ces montants seront 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 » ne sera plus utilisé.

Les bénéfices/pertes sur la vente sont inscrits au compte de résultat à la rubrique « Résultat de la vente d'immeubles de placement ». Le résultat réalisé est la différence entre le prix de vente et la juste valeur de la dernière évaluation.

#### 18.7.2.2 Concessions

Les concessions payées sont traitées comme un leasing opérationnel suivant IFRS 16.

<sup>74</sup> Les fonds propres ne sont pas affectés par ce changement. La modification n'a pas non plus d'effet sur le résultat EPRA ni sur le résultat distribuable.

### 18.7.2.3 Projets de développement

Les immeubles construits ou aménagés en vue de leur future utilisation comme immeubles de placement figurent à la rubrique « immeubles de placement » à leur juste valeur (« Fair Value »).

Tous les coûts du développement sont activés, et les charges d'intérêts directement imputables sont capitalisées suivant IAS 23 - Frais de financement.

### 18.7.2.4 Autres immobilisations corporelles

Cette rubrique comprend toutes les immobilisations corporelles qui ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement ni d'un projet de développement. Les autres immobilisations corporelles sont d'abord comptabilisées à leur prix de revient, et ensuite évaluées suivant la méthode du prix de revient. Les frais complémentaires ne sont activés que si les futurs avantages économiques liés à l'immobilisation corporelle augmentent pour la Société. Les autres immobilisations corporelles s'amortissent suivant la méthode linéaire. Voici les pourcentages annuels d'amortissement :

- Installations, machines et outillage : 20 %-25 %
- Mobilier et matériel roulant : 20 %
- Matériel informatique : 33 %
- Immeubles à usage propre : 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. La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'actualisation des produits futurs.

La durée de vie utile des panneaux solaires est estimée à 20 ans.

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, en raison de l'utilisation de la méthode d'actualisation des produits futurs, qui génère une valeur marchande plus élevée que le prix de revient initial 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.

À la date des rapports, Montea examine s'il existe des indications selon lesquelles un actif pourrait faire l'objet d'une réduction de valeur particulière. En présence d'une telle indication, on estime la valeur réalisable du bien.

Lorsque la valeur comptable d'un actif dépasse sa valeur réalisable, une réduction de valeur particulière est enregistrée afin de ramener la valeur comptable du bien au niveau de sa valeur réalisable.

La valeur réalisable d'un actif se définit comme la plus haute des deux valeurs que sont la juste valeur moins les frais de vente (dans l'hypothèse d'une vente non forcée) et la valeur d'utilisation (sur la base de la valeur actuelle des futurs cash-flows estimés). Les réductions de valeur particulières qui en résultent sont imputées au compte de résultat.

La valeur d'exploitation est la valeur actuelle des futurs cash-flows estimés. Pour déterminer la valeur d'exploitation, les futurs cash-flows prévus sont escomptés à un taux d'intérêt avant impôts qui reflète à la fois le taux du marché et les risques spécifiques de l'actif en question.

Pour les actifs qui ne génèrent pas eux-mêmes de flux de trésorerie, on utilise la valeur réalisable de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle les actifs appartiennent.

Les réductions de valeur particulières actées antérieurement via le compte de résultat sont reprises si un changement est intervenu dans l'estimation servant à déterminer la valeur réalisable de l'actif depuis l'enregistrement de la dernière perte pour réduction de valeur particulière.

#### 18.7.2.5 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur juste valeur. En ce qui concerne les créances et les cautionnements, la comptabilisation se fait à la valeur nominale. On procède à une réduction de valeur en cas de moins-value ou dépréciation durable.

#### 18.7.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes bancaires, les liquidités et les placements à court terme.

#### 18.7.2.7 Fonds propres

Le capital comprend les ressources financières nettes obtenues lors de la constitution, d'une fusion ou d'une augmentation de capital, déduction faite des frais externes directs (droits d'enregistrement, frais juridiques, notaire, publication, etc.).

Lorsque l'entreprise procède au rachat d'actions propres, la somme payée, y compris les frais directement imputables, est soustraite des fonds propres (réserves indisponibles). Les dividendes relèvent du résultat reporté, jusqu'à l'attribution des dividendes par l'Assemblée générale des actionnaires.

Montea a décidé en 2017 de modifier rétroactivement sa règle d'évaluation vis-à-vis des frais de mutation (qui correspondent à la différence entre la juste valeur du bien et sa valeur d'investissement). Initialement, la différence entre la juste valeur du patrimoine immobilier et sa valeur d'investissement déterminée par les experts extérieurs au moment de l'achat était comptabilisée à la rubrique « 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 » des fonds propres. Les mouvements intervenant dans le courant de l'exercice étaient comptabilisés en résultat (augmentations et réductions de valeur). Au stade du désinvestissement, la différence initiale entre la juste valeur et la valeur d'investissement était inscrite au compte de résultat.

Depuis 2018, les droits et frais de mutation à l'achat sont inscrits au compte de résultat <sup>75</sup> (via le résultat sur le portefeuille). C'est seulement après affectation du résultat que ces montants seront 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.

#### 18.7.2.8 Provisions

Une provision est constituée lorsque l'entreprise contracte un engagement légal ou contractuel en raison d'un événement passé, dans la mesure où il est probable qu'une sortie de trésorerie sera nécessaire pour honorer cet engagement et que cette sortie peut être estimée de manière fiable. Les provisions sont évaluées à la valeur actualisée des futurs cash-flows prévus, au taux du marché.

#### 18.7.2.9 Dettes

Les dettes commerciales et autres sont évaluées à leur valeur nominale à la date du bilan. Les dettes produisant des intérêts sont initialement comptabilisées à leur coût de revient, déduction faite des frais directement attribuables. Ensuite, la différence entre la valeur comptable et la somme remboursable est inscrite au compte de résultat sur la durée du prêt, suivant la méthode des intérêts effectifs.

#### 18.7.2.10 Produits

Les produits comprennent les revenus locatifs bruts ainsi que les produits résultant des services, de l'aménagement et de la gestion des bâtiments. Les produits sont évalués à la juste valeur de la rétribution perçue ou due. Les produits ne sont comptabilisés qu'à partir du moment où il est suffisamment certain que les avantages économiques reviendront à l'entreprise. Les coûts des faveurs et avantages consentis aux locataires sont déduits des revenus locatifs sur la durée du contrat, à savoir la période entre la mise en service et la première possibilité de résiliation (en « straight line »). Les indemnités de rupture anticipée des contrats de location sont immédiatement imputées au résultat.

Les produits des panneaux photovoltaïques (certificats verts et électricité produite) sont actés au moment de la perception de ces revenus, en accord avec IAS 18. Les principes de IAS20 sont également appliqués. 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.

#### 18.7.2.11 Charges

Les charges sont évaluées à la juste valeur de l'indemnité payée ou due.

### Travaux réalisés dans les bâtiments

En ce qui concerne les travaux réalisés dans les bâtiments, il convient de distinguer :

---

<sup>75</sup> Les fonds propres ne sont pas affectés par ce changement. La modification est également sans effet sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

- travaux d'entretien et de réparation : ces coûts n'augmentent pas les futurs avantages économiques prévus du bâtiment, et sont donc entièrement à la charge du résultat de la période où ils sont engagés ;
- grands travaux de rénovation : les coûts des travaux occasionnels ont pour effet d'augmenter sensiblement les avantages économiques prévus du bâtiment. Les frais directement imputables à ces travaux comme les matériaux, les entreprises, les honoraires d'architecte et autres conseillers éventuels... sont activés ;
- avantages locatifs : ces interventions du loueur ont pour but de convaincre le locataire de louer des espaces existants ou supplémentaires. Ces frais sont répartis sur la période qui s'étend du début de la location jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de location. Ils sont comptabilisés en déduction des revenus locatifs.

### Commissions payées aux agents immobiliers

Les commissions payées pour la mise en location de bâtiments sont à la charge du résultat de la période dans laquelle elles sont supportées. Les commissions relatives à l'achat de bâtiments, les droits d'enregistrement et les autres frais complémentaires sont considérés comme faisant partie du prix d'achat du bâtiment et sont activés à ce titre. Les commissions payées à l'occasion de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la perte ou le profit réalisé.

### Frais généraux

Les frais généraux concernent la gestion et le fonctionnement général de la SIR. Il s'agit notamment des frais d'administration générale, des frais de personnel de la gestion générale et de l'amortissement des actifs utilisés pour la gestion générale.

#### 18.7.2.12 Résultat financier

Le résultat financier se compose d'une part des intérêts sur les emprunts, des frais de financement complémentaires et des produits des placements, d'autre part des variations positives et négatives de la juste valeur des instruments de couverture. Les intérêts perçus et payés sont inscrits au compte de résultat pro rata temporis. Les éventuels dividendes perçus sont portés au compte de résultat le jour où les dividendes sont attribués.

#### 18.7.2.13 Impôts et taxe de sortie

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend la charge fiscale courante. L'impôt sur le résultat est porté au compte de résultat à l'exception des éléments directement imputés aux fonds propres. Les créances et les passifs d'impôts différés sont comptabilisés sur la base de la méthode du bilan (méthode « liability ») pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable, tant pour les actifs que pour les passifs, pour les besoins du reporting financier. Les créances fiscales différées ne sont comptabilisées que s'il est probable qu'elles pourront à l'avenir être imputées 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 <sup>76</sup>.

Quand cette dernière entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, une provision pour exit tax est constituée et l'on comptabilise en même temps une plus-value égale à la différence entre la valeur coût-acheteur (valeur d'investissement moins tous les frais liés à la vente comme les droits d'enregistrement et les frais de notaire) du bâtiment au moment de l'acquisition et la valeur comptable. L'exit tax est en principe à la charge de l'apporteur d'un bien ou d'une société, mais Montea doit la comptabiliser en raison du fait que la taxe n'est enrôlée qu'après un certain temps. La taxe est soustraite de la valeur du bien ou de la société faisant l'objet de l'apport.

Toute modification ultérieure de l'exit tax est comptabilisée en résultat. Le montant de l'exit tax peut encore varier après la fusion ou l'apport à l'origine de cette variation.

#### 18.7.2.14 Instruments financiers dérivés

Montea emprunte aux institutions financières à taux d'intérêt variable. La Société fait usage d'instruments de couverture du type IRS pour couvrir le risque d'augmentation des taux variables. Une grande partie des taux d'intérêt variables liés aux crédits sont swappés pour des taux fixes. Conformément à sa politique financière et à la réglementation en vigueur, Montea ne détient pas d'instruments dérivés et n'en émet pas à des fins spéculatives.

Les instruments de couverture ne répondent pas non plus aux conditions du type « couverture » visé dans IFRS 9. C'est la raison pour laquelle tous les mouvements de la juste valeur d'un instrument sont entièrement portés au compte de résultat. Pour déterminer la juste valeur des instruments, on utilise la valeur market-to-market à la date du bilan.

Après clarification du traitement comptable de la liquidation des swaps, et pour mieux respecter les directives EPRA, la décision a été prise de traiter à partir de 2017 la liquidation des swaps via la rubrique de résultat Modifications de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

#### 18.7.2.15 Droits et engagements non repris au bilan

Ces droits et engagements sont évalués à leur valeur nominale, sur la base du montant cité dans le contrat. Si la valeur nominale n'est pas disponible ou que l'évaluation n'est pas possible, les droits et engagements sont cités pour mémoire.

---

<sup>76</sup> 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 15% pour les fusions qui interviendront en 2020. Pour les fusions qui ont eu lieu en 2019, la taxe de sortie est de 12,5% + 2% de cotisation de crise.

## 18.7.2.16 Nouvelles normes et interprétations

**18.7.2.16.1 Normes et interprétations nouvelles et modifiées, applicables en 2019**

Montea a appliqué pour la première fois IFRS 16 *Contrats de location*, qui nécessite une adaptation des comptes annuels antérieurs. La nature et l'effet des changements résultant de l'application de cette nouvelle norme dans les comptes annuels sont expliqués ci-dessous.

D'autres modifications et interprétations ont été appliquées pour la première fois en 2019, mais sans impact sur les comptes annuels consolidés de Montea. Montea n'a pas appliqué anticipativement les normes, interprétations et amendements qui sont publiés mais ne sont pas encore applicables.

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

- Amendements à IFRS 9 *Instruments financiers* – Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- IFRS 16 *Contrats de location*
- Modifications de IAS 19 *Avantages du personnel* - Modification, réduction ou liquidation d'un régime
- Amendements à IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et des coentreprises* – Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises
- IFRIC 23 *Incertitude relative aux traitements fiscaux*
- Améliorations annuelles – cycle 2015-2017

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

Dans IFRS 9, un instrument de dette est évalué à son prix de revient amorti ou à sa juste valeur avec comptabilisation des changements de valeur dans les résultats non réalisés, à condition que les flux de trésorerie contractuels représentent « exclusivement des paiements de principal et d'intérêts sur la somme due » (critère SPPI), et que l'instrument soit détenu dans le modèle d'entreprise qui correspond à cette classification. La modification de IFRS 9 précise qu'un actif financier remplit le critère SPPI indépendamment de l'événement ou de la circonstance qui entraîne la résiliation anticipée du contrat, et indépendamment du fait qu'une partie paie ou perçoit en compensation raisonnable pour la résiliation anticipée du contrat. Ces amendements étaient sans effet sur les comptes annuels consolidés de Montea.

**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*. La norme expose les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'explication des contrats de location. Le locataire doit intégrer dans son bilan toutes les locations, suivant un modèle unique.

En grandes lignes, le traitement des locations par les loueurs dans IFRS 16 est semblable à la méthode actuelle de IAS 17. Quant au loueur, il continue de classer toutes les locations suivant les principes de IAS 17. En conséquence, IFRS 16 est sans effet sur les locations dont Montea est le loueur.

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.

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 étaient considérées avant le 1er janvier 2019 comme des locations opérationnelles sous IAS 17, mais depuis cette date, 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 € 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 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 n'a pas procédé à l'application anticipée.

La méthode choisie s'intitule « méthode rétrospective modifiée » (modified retrospective method). D'après cette méthode, le droit d'utilisation et la dette de location sont recalculés à la date initiale de IFRS 16 (1 janvier 2019). La première fois, l'élément d'actif est inscrit au bilan pour la même valeur que la dette de location.

L'effet de l'application de IFRS 16 est le suivant :

<b>Bilan consolidé (augmentation/diminution):</b>		
	31/12/2019 (x 1000)	1/01/2019 (x 1000)
<b>Actifs</b>		
Immeuble de placement (Droit d'utilisation)	55.746 €	49.048 €
Immobilisations corporelles	0 €	0 €
<b>Total des immobilisations</b>	<b>55.746 €</b>	<b>49.048 €</b>
Avances	0 €	0 €
<b>Total des actifs courants</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Totale des actifs</b>	<b>55.746 €</b>	<b>49.048 €</b>
<b>Equité</b>		
Résultats transférés	0 €	0 €
Intérêts minoritaires	0 €	0 €
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Obligations</b>		
Prêts et emprunts portant intérêt	45.844 €	47.489 €
Passif d'impôt différé	0 €	0 €
<b>Total des passifs à long terme</b>	<b>45.844 €</b>	<b>47.489 €</b>
Prêt et emprunts portant intérêt	1.648 €	1.560 €
Dettes commerciales et autres dettes	0 €	0 €
<b>Total des passifs à court terme</b>	<b>1.648 €</b>	<b>1.560 €</b>
<b>Total obligations</b>	<b>47.492 €</b>	<b>49.048 €</b>
<b>Total capitaux propres et passifs</b>	<b>47.492 €</b>	<b>49.048 €</b>

IFRS 16 - LEASES	Bilan d'ouverture	Surplus	Paiements de location	Dépréciations	Intérêts	Bilan de clôture
Concessions	47.971.654€	-5259.218€	-3.256.895€		2.127.233€	46.582.774€
Voitures de société loués	359.808 €	-3.148€	-119.522€		8.067€	245.205€
Bureaux loués	716.884€	-155€	-63.841€		7.885€	660.773€
<b>Total</b>	<b>49.048.345,77</b>	<b>-262.520,91</b>	<b>-3.440.258,48</b>	<b>0,00</b>	<b>2.143.185,48</b>	<b>47.488.751,86</b>

Les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement (qui concernent le droit d'utilisation suivant IFRS 16) s'élèvent à € 8.513 K. Les variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement dans le cadre du droit d'utilisation se situent à € -1.815 K. Ces variations sont sans effet sur le résultat EPRA.

Fin décembre 2019, les coûts de financement des dettes de location se montent à € -2.143 K. Les loyers payés sur les actifs loués (dettes de location existantes sur terrains en concession, mais aussi immeubles de bureaux loués aux Pays-Bas et en France, ainsi que les voitures de fonction louées) ont également été traités suivant IFRS 16, qui se traduit par une différence positive de € 3,4 millions dans le résultat par rapport à l'exercice précédent.

#### **Amendements de IAS 19 Avantages du personnel - Modification, réduction ou liquidation d'un régime**

Les modifications portent sur le traitement comptable en cas de changement, réduction ou liquidation d'un régime durant l'exercice. En cas de changement, réduction ou liquidation d'un régime durant les 6 premiers mois de l'exercice, l'entité doit :

- Déterminer les charges de pension imputées à l'exercice sur le reste de la période après changement, réduction ou liquidation d'un régime, à l'aide des hypothèses actuarielles utilisées pour réévaluer l'engagement net (actif) résultant des engagements de pension, et reflétant les avantages offerts par le régime et les actifs du régime après cet événement ; et
- Déterminer les intérêts nets sur le reste de la période après changement, réduction ou liquidation d'un régime, à l'aide de l'engagement net (actif) résultant des engagements de pension, reflétant les avantages offerts par le régime et les actifs du régime après cet événement, ainsi que du taux d'actualisation utilisé pour réévaluer l'engagement net résultant des engagements de pension (actif).

Les modifications précisent aussi que l'entité détermine d'abord les charges de pension correspondant à la durée de service passée, ou le bénéfice/la perte sur la liquidation, sans tenir compte des effets du plafond d'actifs. Cette somme est portée au compte de résultat. L'entité détermine ensuite l'effet du plafond d'actifs après le changement, la réduction ou la liquidation du régime. Tous les changements affectant cet effet, à l'exception des sommes comprises dans la rente nette, sont repris dans les autres résultats non réalisés.

Ces amendements étaient sans effet sur les comptes annuels consolidés de Montea (aucun régime n'a été modifié, réduit ou liquidé durant la période).

#### **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 ne font pas l'objet de la méthode de mise en équivalence, mais qui en réalité, font partie de l'investissement net dans la participation associée ou coentreprise (intérêts à long terme). Cette clarification est importante. Elle signifie que le modèle de perte de crédit visé dans IFRS 9 s'applique aussi à ces intérêts de long terme.

Les modifications précisent aussi qu'en cas d'application de IFRS 9, l'entité ne tient pas compte des pertes des entreprises associées et coentreprises, ou des pertes pour réduction de valeur sur l'investissement net comptabilisées comme des adaptations de l'investissement net dans une entreprise associée ou coentreprise en conséquence de l'application de IAS 28 *Investissements dans des entreprises associées et coentreprises*. Ces amendements étaient sans effet sur les comptes annuels consolidés de 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 a appliqué l'interprétation à partir de sa date d'entrée en vigueur. L'impact de IFRIC 23 est négligeable pour Montea.

#### Améliorations annuelles – cycle 2015-2017

Le « cycle 2015-2017 » IASB 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* – Intérêt détenu antérieurement dans une activité commune : Les modifications précisent ce qui suit. Lorsqu'une entité obtient le contrôle d'une entreprise exerçant une activité commune, elle applique les exigences propres à un regroupement d'entreprises réalisé par phases, y compris la réévaluation des intérêts détenus antérieurement dans les actifs et les passifs de l'activité commune, à leur juste valeur. En d'autres termes, l'acquéreur réévalue entièrement son intérêt détenu antérieurement dans l'activité commune. Une entité doit appliquer les changements aux regroupements d'entreprises avec date de reprise au 1er janvier 2019 ou après le début du premier exercice commençant le ou après le 1er janvier 2019. Ces amendements étaient sans effet sur les comptes annuels consolidés de Montea..
- IFRS 11 *Partenariats* – Intérêt détenu antérieurement dans une activité commune : Les amendements précisent ce qui suit. Lorsqu'un acteur qui participe à une activité commune sans en exercer le contrôle commun, et que l'activité commune est une entreprise au sens de IFRS 3, et que cet acteur obtient le contrôle commun de l'activité commune, les intérêts détenus antérieurement dans cette activité commune ne doivent pas être réévalués. Une entité doit appliquer les changements aux transactions via lesquelles elle obtient le contrôle commun ou après le début du premier exercice commençant le ou après le 1er janvier 2019. Ces amendements étaient sans effet sur les comptes annuels consolidés de Montea.
- IAS 12 *Impôts sur le résultat* – Impôts sur le résultat sur les paiements qui concernent des instruments financiers considérés comme fonds propres : Les modifications précisent que les impôts sur le bénéfice qui frappent les dividendes sont liés à des transactions ou événements du passé ayant généré du bénéfice distribuable plus directement qu'à des paiements aux propriétaires. Pour cette raison, l'entité comptabilise la taxation des dividendes dans un compte de résultat, les résultats non réalisés, ou dans les fonds propres, selon la comptabilisation initiale des transactions passées en question. Les modifications portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2019. Lorsque les changements sont appliqués pour la première fois, ils le sont d'abord sur l'impôt sur le résultat sur les dividendes comptabilisés au début ou après le début de l'exercice le moins récent figurant pour la comparaison dans les comptes annuels. La pratique actuelle de Montea étant conforme aux amendements, on ne prévoit pas d'effet sur les comptes annuels consolidés.
- IAS 23 *Coûts d'emprunt* – Coûts d'emprunt pouvant être activés : Les modifications précisent que l'entité doit traiter les financements initialement obtenus dans le but de développer un actif comme un élément des financements généraux, si la majeure partie des activités nécessaires pour préparer l'actif à son utilisation ou à sa vente sont achevées. L'entité applique les changements aux coûts de financement encourus au début ou après le début de l'exercice dans lequel l'entité applique les changements pour la première fois. Les modifications portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2019.

La pratique actuelle de Montea étant conforme aux amendements, on ne prévoit pas d'effet sur les comptes annuels consolidés.

#### 18.7.2.16.2 Normes publiées qui ne sont pas encore en vigueur

Les normes et interprétations nouvelles et modifiées qui sont publiées à la date de publication des comptes annuels de Montea mais ne sont pas encore appliquées, sont expliquées ci-dessous. Montea a l'intention d'appliquer ces normes et interprétations lorsqu'elles seront en vigueur.

- *Modifications des Références au cadre conceptuel dans les normes IFRS*, applicables au 1er janvier 2020<sup>77</sup>
- Modifications de IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* – Définition d'une entreprise, applicable au 1er janvier 2020<sup>86</sup>
- Modifications de IFRS 9 *Instruments financiers* et IFRS 7 *Instruments financiers : Commentaires - Réforme des taux d'intérêt de référence*<sup>86</sup>
- Modifications de IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation* et IFRS 7 *Instruments financiers : Commentaires - Réforme des taux d'intérêt de référence*<sup>86</sup>
- IFRS 17 *Contrats d'assurance*, applicable au 1er janvier 2021<sup>86</sup>
- Modifications de IAS 1 *Présentation des états financiers* et IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* – Définition du terme « significatif », applicable au 1er janvier 2020<sup>86</sup>

Where is the footnote ? Also not present in the NL version

Montea appliquera l'interprétation à dater de sa prise d'effet. Montea estime cependant que l'impact à prévoir sera négligeable.

#### Modifications des Références au cadre conceptuel dans les normes IFRS

Les modifications des Références au cadre conceptuel dans les normes IFRS expliquent les changements aux normes concernées, à l'exception de IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* et IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*, afin d'actualiser les références au cadre conceptuel. Dans la plupart des cas, les changements de la norme sont actualisés pour faire référence au cadre conceptuel. Les modifications portent sur les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2020.

#### Modifications de IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* – Définition d'une entreprise

Les modifications dont le champ d'application est limité précisent comment déterminer si un ensemble d'activités et d'actifs acquis constitue une entreprise ou non. Les modifications précisent les critères minimaux définissant une entreprise ; suppriment la nécessité de déterminer si les opérateurs du marché sont en mesure de remplacer les éléments manquants ; offrent des indications pour aider les entités à évaluer si un processus acquis est substantiel ; limitent les définitions d'une entreprise et d'une production ; enfin introduisent un test facultatif de concentration à la juste valeur. Les entreprises sont tenues d'appliquer la définition modifiée de l'entreprise aux reprises intervenant le ou après le 1er janvier 2020. Une application anticipée est autorisée.

---

<sup>77</sup> Non encore approuvé par l'UE au 16 octobre 2019

### **Modifications de IFRS 9 *Instruments financiers* et IFRS 7 *Instruments financiers* : Commentaires - Réforme des taux d'intérêt de référence**

Les modifications concernent certaines exigences spécifiques en matière de comptabilité de couverture. Le but est de faire face aux conséquences potentielles de l'incertitude engendrée par la réforme de l'IBOR. Les modifications imposent par ailleurs aux entreprises de fournir aux investisseurs des informations complémentaires à propos de leurs relations de couverture qui sont directement influencées par ces incertitudes.

Les modifications s'appliquent à toutes les relations de couverture directement influencées par la réforme des taux d'intérêt de référence.

L'application des exonérations est obligatoire. Les trois premières exonérations concernent :

1. La question de savoir dans quelle mesure une transaction prévue (ou une partie de transaction) est probable
2. La question de savoir quand le montant de la réserve de couverture du cash-flow doit être transféré au compte de résultat
3. L'évaluation de la relation économique entre l'élément couvert et l'instrument de couverture.

La quatrième exonération stipule que pour un composant de référence du risque d'intérêt qui est influencé par la réforme IBOR, l'obligation de pouvoir identifier isolément composant du risque ne doit être remplie qu'au début de la relation de couverture.

Les modifications entrent en vigueur pour les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2020. L'application anticipée est admise. Les règles doivent être appliquées avec effet rétroactif. Les relations de couverture auxquelles il serait mis fin plus tôt, ne peuvent être rétablies par l'application du texte. Les relations de couverture ne peuvent pas non plus être nouées a posteriori.

### **Modifications de IAS 39 *Instruments financiers* : Comptabilisation et évaluation et IFRS 7 *Instruments financiers* : Commentaires - Réforme des taux d'intérêt de référence**

Les modifications concernent certaines exigences spécifiques en matière de comptabilité de couverture. Le but est de faire face aux conséquences potentielles de l'incertitude engendrée par la réforme de l'IBOR. Les modifications imposent par ailleurs aux entreprises de fournir aux investisseurs des informations complémentaires à propos de leurs relations de couverture qui sont directement influencées par ces incertitudes.

Les modifications de IAS 39 *Instruments financiers* : Comptabilisation et évaluation correspondent aux modifications de IFRS 9, avec les différences suivantes :

1. Pour l'évaluation prospective de l'efficacité de la couverture, on suppose que le benchmark des flux de trésorerie couverts (contractuellement ou non) et/ou le benchmark des flux de trésorerie de l'instrument de couverture ne sont pas modifiés par la réforme IBOR.
2. Pour l'évaluation rétrospective de l'efficacité de la couverture, afin que la couverture subisse l'évaluation avec succès même si les résultats actuels de la couverture se situent provisoirement en dehors de 80 %-125 %, durant la période d'incertitude résultant de la réforme IBOR.
3. Pour la couverture d'un élément de benchmark (plutôt que d'un composant de risque) du risque d'intérêt influencé par la réforme IBOR, la nécessité de pouvoir identifier isolément l'élément en question se limite au début de la couverture.

Les modifications entrent en vigueur pour les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2020. L'application anticipée est admise. Les règles doivent être appliquées avec effet rétroactif. Les relations de couverture auxquelles il serait mis fin plus tôt, ne peuvent être rétablies par l'application du texte. Les relations de couverture ne peuvent pas non plus être nouées a posteriori.

### **IFRS 17 *Contrats d'assurance***

IFRS 17, nouvelle norme pour les contrats d'assurance, remplace IFRS 4 *Contrats d'assurance*. Elle porte sur la comptabilisation, l'évaluation, la présentation et l'explication. IFRS 17 s'applique à toutes les sortes de

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

IFRS 17 s'applique aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2021. L'adaptation des exercices antérieurs est obligatoire<sup>78</sup>. 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.

**Modifications de IAS 1 *Présentation des états financiers* et IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* – Définition du terme « significatif »**

La définition modifiée du terme « significatif » précise que l'évaluation du caractère significatif doit tenir compte de la mesure dans laquelle les utilisateurs primaires sont raisonnablement considérés comme pouvant être influencés dans la prise de décisions économiques.

Les modifications précisent que l'évaluation du caractère significatif dépend de la nature ou de l'importance de l'information. Les modifications précisent aussi que dans l'évaluation permettant de savoir si l'information peut raisonnablement influencer les décisions des utilisateurs primaires, l'entité doit tenir compte des caractéristiques de ces utilisateurs ainsi que des circonstances qui lui sont propres.

Les modifications de IAS 1 et IAS 8 doivent être appliquées aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2020. Les changements doivent s'appliquer de manière prospective. L'application anticipée est admise.

---

<sup>78</sup> L'IASB a proposé des modifications à IFRS 17 pour décaler la prise d'effet de IFRS 17 d'un an vers les exercices commençant le ou après le 1er janvier 2022. L'IASB a aussi proposé d'octroyer un sursis supplémentaire d'un an aux assureurs pouvant prétendre au sursis de IFRS 9, ce qui veut dire qu'ils pourront appliquer les deux normes pour la première fois aux exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2022.

## 18.8 Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2019

### 18.8.1 Commentaires relatifs au bilan et au compte de résultat consolidés

#### Commentaire 1 : Revenus locatifs

Montea loue ses immeubles de placement dans le cadre de contrats de bail. Ces 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)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Loyers	65.527	52.976	41.907
Revenus garantis	0	0	0
Gratuits locatives	-464	-80	0
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	0	1.327
Redevances de location-financement et similaires	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>65.063</b>	<b>52.896</b>	<b>43.234</b>

En 2019, les revenus locatifs ont augmenté de 23,0 % (€ 12,2 millions) par rapport à 2018, atteignant € 65,1 millions. Cette augmentation de € 12,2 millions des revenus locatifs est principalement imputable à :

- Effet de volume : achat ou réception de nouveaux sites (€ 10,9 millions), partiellement compensés par les ventes (€ -1,0 million)
- Indexation des contrats de bail et autres corrections (€ 1,5 million)
- Location ou renégociation de contrats (€ 0,8 million) sur les sites de Puurs (Studio 100), Milmort (EC Hub & Safran Aero Boosters), Gand (Facil Europe & WWL), Willebroek – parc De Hulst (Décathlon)

Voici le détail des revenus locatifs par site :

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
		12 mols	12 mols	12 mols
<b>Belgique</b>		<b>33.930</b>	<b>28.182</b>	<b>23.593</b>
Aalst	Tragel 48-58	2.181	2.143	2.135
Bornem	Industrieweg 4-24	613	601	582
Grimbergen	Epegemsestweg 31-33	1.235	1.222	1.100
Hoboken	Smallandlaan 7	132	131	128
Puurs	Rijksweg 85-89	256	208	0
Nivelles	Rue de la Technique 11	542	360	331
Puurs	Schoonmansveld 18	461	375	146
Erembodegem	Industrielaan 27	865	851	896
Mechelen	Zandvoortstraat 16	1.036	1.013	935
Vorst	Humaniteitslaan 292	2.136	2.092	2.003
Milmort	Avenue du Parc Industriel	843	725	494
Heppignies	Rue Brigade Piron	839	827	813
Zaventem	Brucargo 830	2.280	2.235	2.195
Zaventem	Brucargo 763	336	329	321
Zaventem	Brucargo 831	660	647	638
Gent	Evenstuk	1.800	1.747	1.716
Gent	Korte Mate	568	246	138
Zaventem	Brucargo 738-1	504	492	482
Willebroek	De Hulst Triton	870	386	86
Willebroek	De Hulst Dachser	1.057	1.037	1.024
Willebroek	De Hulst Federal Mogul	1.493	1.464	1.440
Erembodegem	Waterkeringsstraat 1	1.381	940	940
Bornem	Industrieweg 3	727	38	0
Zaventem	Brucargo	3.316	3.267	2.326
Willebroek	De Hulst Metro	677	650	534
Willebroek	De Hulst Decathlon	2.040	1.998	327
Genk	Mainfreight	523	485	235
Zaventem	Brucargo - Sa co	339	333	165
Bilzen	Kruisbosstraat 5	1.913	947	0
Zaventem	Brucargo 832	689	8	0
Liège	Rue Saint Exupéry	1.046	39	0
Saintes	Amtoys / Noukies	360	346	9
Aalsmeer	Japanaan - Scotch & Soda	0	0	126
Lummen	Dellestraat	213	0	0
Indemnité de rupture				1.327
<b>France</b>		<b>9.126</b>	<b>8.782</b>	<b>7.078</b>
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	0	0	136
Feuquières	Zoning Industriel du moulin	0	328	359
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	905	936	918
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	0	40	238
Décines	Rue a Rimbaud 1	375	384	376
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	565	989	873
Alfortville	Le Techniparc	233	229	226
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	511	485	498
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	635	623	615
Marennes	La Donnière	894	769	757
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	663	651	639
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	860	846	830
Saint-Priest	Parc des Lumières	522	511	504
Camphin	Rue des Blattiers	2.307	1.493	0
Lesquin	Rue des Saules	277	238	0
Le Mesnil Amelot	Rue de la Grande Borne	196	94	0
Alfortville	Rue Félix Mothiron 8	169	166	109
Le Mesnil Amelot	Rue de Guivry	14	0	0
Indemnité de rupture		0	0	0
<b>Les Pays-Bas</b>		<b>22.007</b>	<b>15.932</b>	<b>12.563</b>
Almere	Stichtse Kant	1.160	1.137	1.120
Waddinxveen	Exportweg	1.232	1.157	993
Oss	Vollenhovermeer	1.246	1.033	1.010
Beuningen	Zilverwerf	1.074	1.050	1.037
's Heerenberg	Distributieweg	739	1.397	1.379
Heerlen	Business Park Aventis	1.853	1.490	1.472
Apeldoorn	Ijseldijk	579	567	559
Tilburg	Gesworenhoekeweg	1.039	1.016	1.002
Aalsmeer	Japanaan - Borgesius	1.772	1.743	1.722
Aalsmeer	Japanaan - Scotch & Soda	631	619	384
Eindhoven	De Keten - Jan De Rijk	1.248	1.223	1.206
Tilburg	Brakman - NSK	1.023	1.008	583
Etten-Leur	Parallelweg - BAS Logistics	842	711	96
Hoofddorp	Willem Broca desdreef	654	480	0
Rozenburg	Hanedaweg 10	560	330	0
Tiel	Panovenweg	3.525	970	0
Born	Verloren van Themaatweg	1.750	0	0
Oss	Kantsingel	520	0	0
Waddinxveen	Dirk Verheulweg	483	0	0
Tiel	De Geer	77	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>65.063</b>	<b>52.896</b>	<b>43.234</b>

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 22 sites), voici comment se présentent les revenus locatifs (voir aussi le tableau) :

- 2017 : € 33.905 K
- 2018 : € 35.754 K
- 2019 : € 37.884 K (+6,0 %)

L'augmentation de 10,0 % des revenus locatifs belges en 2019 par rapport à 2018 s'explique principalement par l'indexation annuelle et les locations supplémentaires à Puurs (Studio 100), Milmort (EC Hub & Safran Aero Boosters), Gand (Facil Europe & WWL), Willebroek – parc De Hulst (Decathlon).

En France, les revenus locatifs ont légèrement reculé de -4,0 % en 2019 par rapport à 2018, essentiellement parce que l'indexation annuelle a été compensée par la vacance du site de Le Mesnil-Amelot, précédemment loué à Autoclick et Facilit'Air.

Aux Pays-Bas, les revenus locatifs gagnent 4,1 % en 2019 par rapport à 2018, principalement à la faveur de l'indexation annuelle.

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
		12 mois	12 mois	12 mois
<b>Belgique</b>		<b>22.086</b>	<b>20.072</b>	<b>18.543</b>
Aalst	Tragel 48-58	2.181	2.143	2.135
Bornem	Industrieweg 4-24	613	601	582
Grimbergen	Eppegemsestwg 31-33	1.235	1.222	1.100
Hoboken	Smallandlaan 7	132	131	128
Puurs	Rijksweg 85-89	256	208	0
Nivelles	Rue de la Technique 11	542	360	331
Puurs	Schoonmansveld 18	461	375	146
Erembodegem	Industrielaan 27	865	851	896
Mechelen	Zandvoortstraat 16	1.036	1.013	935
Vorst	Humaniteitslaan 292	2.136	2.092	2.003
Milmort	Avenue du Parc Industriel	843	725	494
Heppignies	Rue Brigade Piron	839	827	813
Zaventem	Brucargo 830	2.280	2.235	2.195
Zaventem	Brucargo 763	336	329	321
Zaventem	Brucargo 831	660	647	638
Gent	Evenstuk	1.800	1.747	1.716
Gent	Korte Mate	568	246	138
Zaventem	Brucargo 738-1	504	492	482
Willebroek	De Hulst Triton	870	386	86
Willebroek	De Hulst Dachser	1.057	1.037	1.024
Willebroek	De Hulst Federal Mogul	1.493	1.464	1.440
Erembodegem	Waterkeringsstraat 1	1.381	940	940
<b>France</b>		<b>6.164</b>	<b>6.423</b>	<b>6.235</b>
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	0	0	0
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	905	936	918
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	0	0	0
Décines	Rue a Rimbaud 1	375	384	376
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	565	989	873
Alfortville	Le Techniparc	233	229	226
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	511	485	498
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	635	623	615
Marennes	La Donnière	894	769	757
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	663	651	639
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	860	846	830
Saint-Priest	Parc des Lumières	522	511	504
<b>Les Pays-Bas</b>		<b>9.634</b>	<b>9.259</b>	<b>9.128</b>
Almere	Stichtse Kant	1.160	1.137	1.120
Oss	Vollenhovermeer	1.246	1.033	1.010
Beuningen	Zilverwerf	1.074	1.050	1.037
's Heerenberg	Distributieweg	0	0	0
Heerlen	Business Park Aventis	1.516	1.490	1.472
Apeldoorn	Ijseldijk	579	567	559
Tilburg	Gesworenhoekeweg	1.039	1.016	1.002
Aalsmeer	Japanlaan - Borgesius	1.772	1.743	1.722
Eindhoven	De Keten - Jan De Rijk	1.248	1.223	1.206
<b>TOTAL</b>		<b>37.884</b>	<b>35.754</b>	<b>33.905</b>

**Commentaire 2 : Frais liés à la location**

CHARGES RELATIVES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Loyers à payer sur locaux pris en location	0	-2.866	-2.360
Réductions de valeur sur créances commerciales	0	-157	-90
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	11	9
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>-3.012</b>	<b>-2.441</b>

Montea applique IFRS 16 aux exercices qui commencent le ou après le 1/01/2019. En vertu de la nouvelle norme, les dettes 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. 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. En conséquence, à partir de 2019, les redevances de concession seront comptabilisées dans le résultat financier plutôt que via le résultat locatif net.

Montea applique par ailleurs 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 ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.986	5.847	5.168
Refacturation de charges locatives exposées par le locataire	3.701	3.054	2.714
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	3.286	2.792	2.454
<b>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-7.371</b>	<b>-6.493</b>	<b>-5.895</b>
Charges locatives exposées par le locataire	-3.867	-3.337	-3.025
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.504	-3.155	-2.870
<b>TOTAL</b>	<b>-385</b>	<b>-646</b>	<b>-727</b>

La baisse de l'impact net à € -385K résulte dans une large mesure de la location supplémentaire sur des sites appartenant au groupe Montea.

Le coût des inoccupations réside surtout dans le précompte immobilier et dans les assurances refacturées ou non. En 2019, les précomptes et impôts sur les bâtiments loués se sont élevés à € 3.504K (5,4 % des revenus locatifs, qui se montaient à 65.527K au 31/12/2019).

**Commentaire 4 : Autres revenus et dépenses relatifs à la location**

AUTRES RECETTES ET DEPENSES LIEES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Property management fee	365	330	471
Revenus des panneaux solaires	2.264	1.556	1.382
Autres	828	945	2.044
<b>TOTAL</b>	<b>3.457</b>	<b>2.831</b>	<b>3.897</b>

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 (15,2 %), d'autre part des certificats verts (84,8 %).

Les produits sont comptabilisés au moment de la réception, conformément à IFRS 15. 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 aux clients. 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)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Frais techniques récurrents	-10	-6	-25
Réparations	-10	-6	-12
Redevances de garantie totale	0	0	0
Primes d'assurances	0	0	-13
Frais techniques non récurrents	-12	0	-8
Grosses réparations	0	0	0
Sinistres	-12	0	-8
<b>TOTAL</b>	<b>-22</b>	<b>-6</b>	<b>-33</b>

Les frais techniques de 2019 représentent principalement de petits travaux de réparation et des opérations d'entretien dans le parc immobilier.

**Commentaire 6 : Frais commerciaux**

FRAIS COMMERCIAUX (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Commissions d'agences	-41	-109	-91
Publicité	0	0	0
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-17	-20	-30
<b>TOTAL</b>	<b>-58</b>	<b>-130</b>	<b>-122</b>

Les frais commerciaux comprennent les commissions d'agent payables à la signature du nouveau contrat de location des unités précédemment vacantes sur le site de Milmort.

**Commentaire 7 : Frais des bâtiments non loués**

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Charges	-63	0	0
Précompte immobilier	-103	0	0
Assurances	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Commentaire 8 : Frais de gestion immobilière**

FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Charges internes de gestion d'immeubles	-1.794	-1.534	-1.047
Honoraires versés au gérants (externes)	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-1.794</b>	<b>-1.534</b>	<b>-1.047</b>

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)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Autres charges immobilières	-8	-60	-44
<b>TOTAL</b>	<b>-8</b>	<b>-60</b>	<b>-44</b>

La rubrique « Autres frais immobiliers » représente principalement en 2019 les frais d'entretien des panneaux solaires.

**Commentaire 10 : Frais généraux de la Société**

FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Charges de société	-475	-565	-363
Frais de représentation	-185	-172	-94
Honoraires	-876	-864	-825
<i>Expert immobilier</i>	-135	-150	-125
<i>Commissaire</i>	-70	-101	-84
<i>Conseillers juridiques</i>	-212	-158	-107
<i>Experts comptables et financiers</i>	-301	-328	-373
<i>Autres</i>	-158	-126	-135
Les frais de cotation	-465	-445	-321
Marketing et communication	-355	-277	-301
Frais de personnel + rémunération du gérant	-1.596	-1.695	-1.705
Amortissements	-256	-205	-205
<b>TOTAL</b>	<b>-4.207</b>	<b>-4.224</b>	<b>-3.814</b>

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 € 7.223K. Sur ce total :

- € 1.222K (16,9 %) ont été activés sur les sites existants et les nouveaux projets en cours. Il s'agit de frais de gestion de projet ;
- € 1.794K (24,8 %) ont été transférés aux frais immobiliers (inclus dans les frais de gestion du parc, voir le commentaire 8) . 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.

De ce fait, 58,3 % de ces charges (€ 4.207K) restent considérées comme des frais généraux de la société.

Les honoraires du commissaire, E&Y Réviseurs d'entreprises, représenté par Joeri Klaykens, agissant au nom d'une BV, perçus dans le cadre de sa mission légale d'examen et de contrôle des comptes de la société et du groupe, s'élèvent à € 50.000K (hors TVA). En dehors des honoraires cités, le commissaire a effectué d'autres opérations de contrôle :

- Comfort letter : €43.000 (hors TVA)
- Missions légales : €18.000 (hors TVA)
- EPRA et forecast review : €10.900
- Conseils fiscaux : €8.400
- Autres : €1.500

Ces opérations de contrôle ont été approuvées par le comité d'audit.

Si l'on excepte le commissaire-réviseur, les experts immobiliers et le Gérant statutaire, la Société n'a pas payé d'autres indemnités considérables en 2019.

Voici l'effectif moyen du personnel et la décomposition des frais de personnel :

	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois
<b>Nombre de personnel moyen (en TP)</b>	<b>22</b>	<b>23</b>
a) Ouvriers	0	0
b) Employés	22	24
<i>Employés administratifs</i>	12	12
<i>Employés techniques</i>	10	12
<b>Localisation géographiques du personnel (en TP)</b>	<b>22</b>	<b>23</b>
<i>Europe de l'Ouest</i>	22	23
Belgique	15	15
France	4	4
Pays-Bas	3	4
<i>Europe centrale et orientale</i>	0	0
<b>Coûts de personnel (en EUR x 1000)</b>	<b>2.582</b>	<b>2.177</b>
a) Rémunération et avantages sociaux directs	1.921	1.617
b) Contributions patronales pour l'assurance sociale	549	439
c) Primes patronales pour les assurances non-statutaires	48	65
d) Other staff costs	64	56

Les frais de personnel ci-dessus figurent à la section des frais généraux (voir ci-dessus) et à la section des frais de gestion (voir Commentaire 8). La différence entre les deux montants représente la rémunération du gérant statutaire.

Pour ses employés à durée indéterminée, Montea a conclu avec un assureur externe un contrat d'assurance groupe à cotisations déterminées (defined contribution plan). Les cotisations au régime d'assurance sont payées par Montea. La compagnie d'assurances a confirmé qu'au 31 décembre 2019, le déficit vis-à-vis de la garantie du rendement minimum légal n'était pas substantiel.

En ce qui concerne les rémunérations du management exécutif, nous renvoyons à la section 14.4

#### Commentaire 11 : Autres produits et charges d'exploitation

AUTRES FRAIS ET REVENUS D'EXPLOITATION (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Autres revenus d'exploitation	34	48	35
Autres frais d'exploitation	-205	-109	-107
<b>TOTAL</b>	<b>-172</b>	<b>-61</b>	<b>-72</b>

Les autres produits d'exploitation représentent principalement :

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

Les autres charges d'exploitation représentent surtout :

- des frais d'enregistrement et de formalités légales ;
- des cotisations de sociétés ;
- 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)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	27.046	1.000	17.360
Juste valeur des autres actifs non financiers vendus	-26.612	-997	-16.591
<b>TOTAL</b>	<b>434</b>	<b>3</b>	<b>769</b>

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

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	83.994	83.325	12.949
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-13.221	-51.350	-9.745
<b>TOTAL</b>	<b>70.773</b>	<b>31.975</b>	<b>3.204</b>

Si nous considérons globalement le solde de toutes les variations positives et négatives, le résultat sur le portefeuille immobilier se monte à € 70.773K au 31 décembre 2019. 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

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 18.7.2.1), ou de l'annulation des périodes résiduelles sans location via le résultat.

Lorsque Montea investit dans un bien (gros travaux de transformation), 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 : Produits financiers

REVENUS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Intérêts et dividendes perçus	0	0	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	57	91	240
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>91</b>	<b>241</b>

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)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Intérêts nominaux sur emprunts	-8.333	-5.762	-6.115
Reconstitution du nominal des dettes financières	0	0	1
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-2.967	-4.450	-5.123
Autres charges d'intérêts	-9	-26	-8
<b>TOTAL</b>	<b>-11.309</b>	<b>-10.237</b>	<b>-11.245</b>

Les charges d'intérêt nettes ont augmenté de € 1.071K, soit 10,5 %.

Les « charges d'intérêt nominales sur emprunts » (en hausse de € 2.571 K sur 2018) comprennent depuis le 1er janvier 2019 l'impact de IFRS 16 (€ 2.146 K) ; charges d'intérêt liées aux dettes de location-financement de Montea dans le cadre des conventions de concession signées. Le total 2019 des « charges d'intérêt nominales sur emprunts » hors impact de IFRS 16 se monte à € 6.187 K ; une hausse de € 425 K par rapport à 2018.

La dette moyenne, hors dettes de location-financement liées à IFRS 16, est restée stable vis-à-vis de 2018. Pour cette raison, les intérêts sur les lignes de crédit et les emprunts obligataires baissent légèrement par rapport à 2018. L'augmentation des « charges d'intérêt nominales sur emprunts » est liée à la baisse des intérêts intercalaires (€ 600 K de moins qu'en 2018).

Les frais des instruments de couverture baissent de € 1.483K, principalement en conséquence de la liquidation d'un contrat de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) fin 2018, afin de souscrire

ensuite une nouvelle couverture aux conditions du marché actuel. L'opération est en partie compensée par un taux de couverture plus élevé pour 2019 (99 % fin 2019) que pour 2018 (91 % fin 2018). En conséquence, le coût moyen du financement recule par rapport à l'an dernier, à 2,2 %<sup>79\*</sup> pour l'exercice 2019.

L'impact des instruments de couverture sur le coût financier moyen se situe à 1,0 %. Cela veut dire que sans les instruments de couverture, le coût financier moyen s'élèverait à 1,1 %.

#### Commentaire 16 : Autres charges financières

AUTRES CHARGES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Frais bancaires et autres commissions	-105	-92	-102
Moins-values nettes réalisées surevente d'actifs financiers	0	0	0
Moins-values nettes réalisées surevente de créances de location-financements et similaires	0	0	0
Autres	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-105</b>	<b>-92</b>	<b>-102</b>

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

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

La variation négative de la juste valeur des actifs et des passifs financiers se monte à € -12.739 millions. Elle représente :

- la variation négative de la juste valeur des actifs et des passifs financiers à hauteur de € -13.092K ;
- une variation positive due à IFRS 13 : le DVA (Debit Value Adjustment) fluctue de € 353K en 2019 par rapport à 2018.

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Instruments de couverture autorisés	-12.739	-3.127	5.791
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	-12.739	-3.127	5.791
Autres	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-12.739</b>	<b>-3.127</b>	<b>5.791</b>

La dette de Montea dans le cadre des instruments de couverture s'élève à € 23,6 millions.

<sup>79\*</sup> 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.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (EUR x 1.000)	Début	Échéance	Montant nominal	Montant pris 31/12/2019	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt couvert	Juste valeur 2019 (*)	Juste valeur 2018 (*)	Juste valeur 2017 (*)	Variation de la juste valeur
IRS*	1/01/2016	1/09/2024	0	0	2,66%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS*	1/07/2012	1/07/2024	0	0	2,50%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS*	1/11/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS*	30/11/2015	30/05/2019	0	0	3,07%	Euribor 3M	0	0	0	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	0	0	2,38%	Euribor 3M	0	-768	-932	768
IRS*	2/01/2015	2/01/2019	0	0	2,25%	Euribor 3M	0	-166	2.558	166
IRS*	1/04/2015	1/07/2022	0	0	2,52%	Euribor 3M	0	0	0	0
IRS*	1/04/2015	1/07/2023	0	0	2,74%	Euribor 3M	0	0	-	0
IRS*	29/12/2017	29/12/2024	15.000	15.000	0,50%	Euribor 3M	-538	-205	-29	-333
IRS*	3/10/2016	2/01/2020	25.000	25.000	1,71%	Euribor 3M	-137	-2.238	-2.265	2.101
IRS*	29/12/2017	29/12/2025	10.000	10.000	0,61%	Euribor 3M	-462	-148	-26	-314
IRS*	29/12/2017	29/12/2026	10.000	10.000	0,72%	Euribor 3M	-572	-156	-33	-416
IRS*	29/12/2017	29/12/2027	25.000	25.000	0,82%	Euribor 3M	-1.707	-412	-104	-1.295
IRS*	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	Euribor 3M	-162	-31	3	-131
IRS*	30/12/2016	31/12/2024	10.000	10.000	0,45%	Euribor 3M	-338	-106	18	-228
IRS*	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	Euribor 3M	-2.719	-626	38	-2.093
IRS*	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	Euribor 3M	-1.076	-279	38	-797
IRS*	31/12/2018	31/03/2028	25.000	25.000	1,07%	Euribor 3M	-2.344	-1.023	0	-1.321
IRS*	1/04/2018	1/04/2028	10.000	10.000	1,02%	Euribor 3M	-895	-362	0	-533
IRS*	31/12/2019	1/04/2028	10.000	10.000	1,04%	Euribor 3M	-904	-373	0	-531
IRS*	3/04/2018	31/12/2027	25.000	25.000	0,72%	Euribor 3M	-1.495	-178	0	-1.317
IRS*	31/12/2020	29/09/2028	25.000	-	1,83%	Euribor 3M	-3.406	-2.282	0	-1.124
IRS*	31/12/2020	29/12/2028	10.000	-	1,66%	Euribor 3M	-1.269	0	0	-1.269
IRS*	31/12/2019	31/12/2026	10.000	10.000	2,31%	Euribor 3M	-1.712	0	0	-1.712
FORWARD START IRS**	1/01/2021	1/01/2028	50.000	-	1,01%	Euribor 3M	-3.446	0	0	-3.446
FORWARD START IRS**	29/12/2023	31/12/2027	50.000	-	0,48%	Euribor 3M	-492	0	0	-492
FORWARD START IRS**	31/12/2019	31/12/2023	50.000	50.000	0,25%	Euribor 3M	107	0	0	107
CAP	1/01/2020	1/01/2021	25.000	-	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
CAP	31/12/2019	31/12/2020	10.000	10.000	0,00%	Euribor 3M	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>			<b>472.500</b>	<b>312.500</b>	*	*	<b>-23.565</b>	<b>-10.473</b>	<b>-12.029</b>	<b>-13.093</b>

Voici une vue schématique de l'échéance des contrats IRS en cours, pour une valeur de € 312,5 millions :

- 2020 : € 35 millions
- 2023 : € 50 millions
- 2024 : € 25 millions
- 2025 : € 35 millions
- 2026 : € 70 millions
- 2027 : € 52,5 millions
- 2028 : € 45 millions

En 2019, Montea a comptabilisé en raison des adaptations dues à IFRS 13, une variation positive de l'évaluation des instruments de couverture à hauteur de € 353K (le « Debit Value Adjustment »). De ce fait, la dette de Montea dans le cadre des instruments de couverture s'élève à € 23,6 millions. L'adaptation négative du montant nominal des instruments de couverture à leur juste valeur se retrouve dans les autres dettes financières de long terme au passif du bilan, et l'adaptation positive du montant nominal à la juste valeur se retrouve dans les autres immobilisations financières (instruments de couverture) à l'actif du bilan.

Fin 2019, Montea dispose d'instruments de couverture pour un montant nominal de € 472,5 millions.

Les flux de trésorerie nets, non actualisés, des contrats IFRS existants figurent dans le tableau ci-dessous.

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	8 ans < x < 10 ans	> 11 ans
Frais de hedging	2.910	-4.408	4.408	4.408	4.795	4.567	4.214	3.266	951	700	0

**Commentaire 18 : Impôt sur les sociétés**

IMPOTS DES SOCIÉTÉS (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
Précompte mobilier	0	-524	0
Charges (produits) d'impôts actuel(le)s	-357	435	-938
<b>TOTAL</b>	<b>-357</b>	<b>-89</b>	<b>-938</b>

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
- adaptations exit tax
- impôt sur les dividendes à payer par Montea SCA
- impôt sur les dividendes à payer par Montea Nederland

L'augmentation par rapport à 2018 s'explique principalement par l'accroissement des activités aux Pays-Bas.

**Commentaire 19 : Immobilisations incorporelles**

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(x EUR 1.000)
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>168</b>
Acquisitions	313
Amortissements	-106
<b>AU 31/12/2018</b>	<b>375</b>
Acquisitions	168
Amortissements	-124
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>419</b>

Cette rubrique mentionne le montant des immobilisations incorporelles à usage propre. Ces immobilisations incorporelles comprennent principalement les frais de licences de développement des logiciels de property management, facility management et comptabilité.

**Commentaire 20 : Immeubles de placement**

L'augmentation des immeubles de placement et des développements en 2019, à hauteur de € 247 millions, 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 développement	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
Au 31/12/2018	868.478	28.395	896.873
Op 31/12/2018 - Immeubles disponible pour la vente	2.377	-	2.377
Op 31/12/2018 - Panneaux solaires	13.016	-	13.016
<b>Investissements</b>	<b>166.973</b>		<b>166.973</b>
Nouvelles acquisitions	74.813		74.813
- Lummen (BE) - Bosal Emission Control Systems	7.394		7.394
- Poursuite de la livraison Flexport Luik (BE) - Brucargo (BE) - Bornem (BE)	8.892		8.892
- Born (NL) - Koopman Logistics Group	37.228		37.228
- Oss (NL) - Ad Dollevoet	10.183		10.183
- Tiel (NL) - Curie	5.592		5.592
- Le Mesnil-Amelot (FR)	1.752		1.752
- Investissements portefeuille existante	3.772		3.772
IFRS 16 recognition concessions	47.712		47.712
Acquisition par transactions sur actions	1.270		1.270
Livraison projets built-to-suit	43.178		43.178
<b>Projets de développement livrés</b>		<b>-43.178</b>	<b>-43.178</b>
<b>Projets de développement</b>		<b>79.274</b>	<b>79.274</b>
- Lummen (BE) - Terrain de développement		7.449	7.449
- Schiphol (NL) - Terrain de développement		5.078	5.078
- Etten-Leur (NL) - Extension		4.268	4.268
- Meyzieu (FR) - Renault		8.129	8.129
- St-Laurent de Blangy (FR) - Unéal-Advitam		12.871	12.871
- Senlis (FR) - Terrain de développement		1.907	1.907
- Waddinxveen (NL) - Isero / Dille & Kamilie		11.203	11.203
- Heerlen (NL) - DocMorris		15.676	15.676
- Panneaux solaires (BE)		8.638	8.638
- Panneaux solaires (NL)		4.055	4.055
<b>Desinvestissements</b>	<b>-24.000</b>		<b>-24.000</b>
Vente des Actifs	-24.000		-24.000
- 's Heerenberg (NL) - JCL	-24.000		-24.000
Immeubles disponibles pour la vente	-		-
<b>Augmentation/(diminution) de la juste valeur</b>	<b>71.200</b>	<b>-487</b>	<b>70.713</b>
Au 31/12/2019	1.095.666	64.004	1.159.671

Le portefeuille immobilier est évalué à sa juste valeur. La juste valeur est déterminée sur la base d'éléments non observables. Pour cette raison, les immeubles de placement se situent au niveau 3 de la hiérarchie de la juste valeur, au sens de IFRS. Voir le commentaire 39 pour en savoir plus. La variation positive de l'évaluation des immeubles de placement peut s'expliquer par une contraction du rendement de l'immobilier logistique sur le marché de l'investissement.

### Méthode d'évaluation

L'estimation d'un site consiste à déterminer sa valeur à une date donnée, autrement dit le prix auquel le site pourra se négocier entre des vendeurs et des acheteurs suffisamment informés, sans informations asymétriques, et désireux de réaliser la transaction. Cette valeur représente la valeur d'investissement ou le prix à payer augmenté des taxes éventuelles sur la cession (droits d'enregistrement ou TVA).

La juste valeur, au sens du schéma de référence IAS/IFRS, s'obtient en soustrayant de la valeur d'investissement les droits d'enregistrement locaux théoriques.

### Sensibilité des évaluations

La sensibilité de la juste valeur à l'égard des changements dans les éléments non observables significatifs, utilisés pour déterminer la juste valeur des biens classés au niveau 3 de la hiérarchie de juste valeur IFRS, est la suivante :

Entrées non observables	Calculé en	Impact sur la juste valeur	
		Augmentation	Diminuation
Valeur locative estimé	€/m <sup>2</sup>	+	-
Taux d'actualisation	%	-	+
Rendement requis		-	+
Période restante du bail	années	+	-
Taux d'occupation		+	-
L'inflation		+	-

Il est également vrai qu'une durée résiduelle longue (courte) du contrat de bail entraîne souvent une hausse (baisse) du taux d'actualisation.

La sensibilité de la juste valeur du portefeuille peut être estimée comme suit :

- une hausse (baisse) de 1 % des revenus locatifs entraîne une hausse (baisse) d'environ € 10,3 millions de la juste valeur du portefeuille
- une baisse (hausse) de 0,25 % du taux d'actualisation entraîne une hausse (baisse) d'environ € 33,0 millions de la juste valeur du portefeuille.

### Commentaire 21 : Autres immobilisations corporelles

AUTRES ACTIFS CORPORELS NON COURANTS (x EUR 1.000)	Total	à usage propre	Autres
<b>Valeur d'acquisition 01/01/2018</b>	<b>14.434</b>	<b>786</b>	<b>13.648</b>
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
<b>Valeur d'acquisition 31/12/2018</b>	<b>14.763</b>	<b>786</b>	<b>13.977</b>
<b>Amortissements 01/01/2018</b>	<b>-1.084</b>	<b>-313</b>	<b>-771</b>
Amortissements	-99	-41	-58
<b>Amortissements 31/12/2018</b>	<b>-1.183</b>	<b>-354</b>	<b>-829</b>
<b>AU 31/12/2018</b>	<b>13.581</b>	<b>432</b>	<b>13.149</b>
<b>Valeur d'acquisition 01/01/2019</b>	<b>14.763</b>	<b>786</b>	<b>13.977</b>
Acquisitions	1.101	0	1.101
Panneaux solaires	-821	0	-821
- Achats des panneaux solaires	673	0	673
- Plus/moins value des panneaux solaires existantes	-1.494	0	-1.494
<b>Valeur d'acquisition 31/12/2019</b>	<b>15.044</b>	<b>786</b>	<b>14.258</b>
<b>Amortissements 01/01/2019</b>	<b>-1.183</b>	<b>-354</b>	<b>-829</b>
Amortissements	-131	-46	-85
<b>Amortissements 31/12/2019</b>	<b>-1.313</b>	<b>-399</b>	<b>-914</b>
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>13.730</b>	<b>387</b>	<b>13.344</b>

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

La plus-value a été incorporée directement aux fonds propres (voir aussi les règles d'évaluation 18.7.2).

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 cumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. Si les panneaux solaires étaient évalués à leur coût de revient, cela représenterait € 12.659K. Les panneaux solaires sont évalués par un expert indépendant depuis 2018.

La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'actualisation des produits futurs.

En ce qui concerne la valeur des panneaux solaires, les plus-values nettes figurent séparément dans les fonds propres. Voir aussi le commentaire 30.1.

**Commentaire 22 : Immobilisations financières**

ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	(x EUR 1.000)
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>96</b>
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
<b>AU 31/12/2018</b>	<b>1</b>
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	107
Instruments de couverture	107
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>107</b>

Les immobilisations financières concernent exclusivement la valorisation positive des instruments de couverture. La valorisation négative des instruments de couverture pour 2019 figure au commentaire 17.

**Commentaire 23 : Créances commerciales et autres actifs non circulants**

CREANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS	(x EUR 1.000)
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>42</b>
Cautions en espèces	-13
<b>AU 31/12/2018</b>	<b>29</b>
Cautions en espèces	6
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>35</b>

Ce montant représente un cautionnement payé en espèces.

**Commentaire 24 : Actifs détenus en vue de la vente**

ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	(x EUR 1.000)
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>0</b>
Immeubles de placement	2.377
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
<b>AU 31/12/2018</b>	<b>2.377</b>
Immeubles de placement	-2.377
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>0</b>

**Commentaire 25 : Créances commerciales à court terme**

CREANCES COMMERCIALES (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Créances commerciales brutes	14.042	16.237	14.951
Provisions pour créances douteuses	-638	-638	-587
<b>TOTAL</b>	<b>13.405</b>	<b>15.599</b>	<b>14.364</b>

Au 31 décembre 2019, les créances commerciales brutes se montaient à € 13.405K, dont :

- € 12.714,9K de créances commerciales ;
- € 637,6K de créances douteuses ;
- € 689,9K d'autres créances ;
- - € 637,6K de réductions de valeur sur créances douteuses.

Le tableau ci-dessous reflète l'âge des créances commerciales pour € 9.870K.

<b>TABLEAU DES ECHEANCES DES CREANCES COMMERCIALES</b>	<b>(x EUR 1.000)</b>
créances commerciales, non échu	12.325
créances commerciales, échu 1 - 30 jours	435
créances commerciales, échu 31 - 60 jours	-96
créances commerciales, échu 61 - 90 jours	32
créances commerciales, échu > 90 jours	19
<b>TOTAL</b>	<b>12.715</b>

Le montant total € 12.714,9K n'a pas fait l'objet de réductions de valeur. Une analyse individuelle est effectuée par dossier. Elle fait apparaître l'absence de risque de recouvrement concernant les créances échues depuis plus de 90 jours. Montea est convaincue, au vu des données historiques, qu'il n'existe pas de risque de recouvrement au moment du dépassement des 90 jours.

Afin de minimiser l'impact des retards de paiement sur le résultat, Montea gère avec efficacité son fichier clients. Régulièrement, Montea soumet ses clients à une analyse de crédit. Les clients potentiels Montea font également l'objet d'une analyse de crédit préalable, avant la conclusion de nouveaux contrats. Le tableau ci-dessous récapitule les créances douteuses :

<b>CREANCES DOUTEUSES</b>	<b>(x EUR 1.000)</b>
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>735</b>
Montant pour l'exercice en cours	-98
Reprise du montant pour l'exercice en cours	0
<b>AU 31/12/2018</b>	<b>637</b>
Montant pour l'exercice en cours	1
Reprise du montant pour l'exercice en cours	0
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>638</b>

<b>REDUCTIONS DE VALEUR SUR CREANCES COMMERCIALES COMPTABILISEES</b>	<b>(x EUR 1.000)</b>
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>588</b>
Provisions pour l'exercice en cours	50
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	0
<b>AU 31/12/2018</b>	<b>637</b>
Provisions pour l'exercice en cours	1
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	0
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>638</b>

Le tableau ci-dessous récapitule les autres créances :

<b>TABLEAU DES AUTRES CRÉANCES</b>	<b>(x EUR 1.000)</b>
Clients avec sol de débiteurs	0
Fournisseurs avec sol de créditeurs	230
Factures à établir	357
Note de crédit à recevoir	103
<b>TOTAL</b>	<b>690</b>

Les créances commerciales ayant fait l'objet d'une réduction de valeur figurent dans le tableau ci-dessous.

<b>TABLEAU DES ECHEANCES DES CREANCES DOUTEUSES</b>	<b>(x EUR 1.000)</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>638</b>

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 circulants

<b>CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS (EUR x 1.000)</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>IMPOTS</b>	<b>8.402</b>	<b>13.073</b>	<b>7.908</b>
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	2.909	7.969	6.739
Impôts	5.493	5.103	1.169
<b>AUTRES ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>784</b>	<b>794</b>	<b>840</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9.186</b>	<b>13.867</b>	<b>8.748</b>

Le montant de la TVA à récupérer résulte du grand nombre de factures enregistrées à la fin de l'année. Ces factures concernent les développements en cours et les achats avec TVA aux Pays-Bas. La créance fiscale ouverte concerne l'imposition (impôt des sociétés) de l'unité fiscale néerlandaise qui n'a pas encore reçu le statut de FBI demandé. Voir Commentaire 37 et 3.2.2.

#### Commentaire 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE (EUR x 1.000)</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Dépôts en espèces auprès des établissements de crédit	7.690	4.634	3.436
Placements à terme	0	0	0
Chèques à encaisser	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>7.690</b>	<b>4.634</b>	<b>3.436</b>

**Commentaire 28 : Comptes de régularisation de l'actif**

COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Revenus immobiliers courus non échus	64	401	454
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	0	0	0
Charges immobilières payées d'avance			
- Frais pour les projets futurs / Provisions	1.398	1.755	833
- Autres	0	0	0
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	0	0	0
Autres	575	418	976
<b>TOTAL</b>	<b>2.037</b>	<b>2.574</b>	<b>2.263</b>

**Commentaire 29 : Capital et actions**

	Capital	Frais de l'augmentation de capital	Capital d'actions options personnel	Prime d'émission	Nombre d'actions
<b>CAPITAL ET PRIMES D'EMISSION (x EUR 1.000)</b>					
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>236.623</b>	<b>-3.688</b>	<b>3</b>	<b>66.641</b>	<b>11.610.531</b>
Apport en nature	24.541	-346	-1.070	34.250	1.204.161
<b>AU 31/12/2018</b>	<b>261.164</b>	<b>-4.034</b>	<b>-1.067</b>	<b>100.891</b>	<b>12.814.692</b>
Apport en nature et dividendes en actions	60.484	-1.837	273	108.293	2.967.902
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>321.648</b>	<b>-5.871</b>	<b>-794</b>	<b>209.184</b>	<b>15.782.594</b>

**Commentaire 30 : Réserves**

(EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Réserves</b>	<b>47.398</b>	<b>12.020</b>	<b>-3.216</b>
Réserve légale	835	835	845
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-20.626	-52.370	-55.573
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	-7.333	-4.206	-14.939
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	0	-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	74.522	67.761	66.454

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. Le 14 mars 2019, 5.280 autres actions ont été vendues.

ETAT DE VARIATIONS DES ACTIONS POPRES MONTEA CVA ( EUR x1000 )	Nombre d'actions	
<b>AU 31.12.2017</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>
Variations pendant l'exercice 2018	-1.070	20.629
<b>AU 31.12.2018</b>	<b>1.067</b>	<b>20.629</b>
Variations pendant l'exercice 2019	273	-5.280
<b>AU 31.12.2019</b>	<b>794</b>	<b>15.349</b>

La différence du poste « Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers » par rapport à l'an dernier se monte à € 32.217K, principalement en raison de l'évolution positive de la valeur déterminée par l'expert immobilier, à cause du changement des règles d'évaluation relatives aux frais de mutation (voir section 18.7.2.1), raison pour laquelle en cas d'achat, les frais de mutation sont directement comptabilisés dans les charges. 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 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
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2016 (12 mois)	-23.534
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2017 (12 mois)	3.204
Variations de la juste valeur des immeubles de placement 2018 (12 mois)	31.975
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)	484
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2018 (12 mois)	10
Plus-value de la réévaluation des panneaux solaires 2019 (12 mois)	-242
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>-20.626</b>

**Commentaire 30.2 : Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée**

RESERVE POUR LE SOLDE DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISES QUI NE SONT PAS SOUMIS A UNE COMPTABILITE DE COUVERTURE AU SENS D'IFRS	(x EUR 1.000)
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2007 (15 mois)	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
Dénouement SWAP 2017	9.865
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2018 (12 mois)	5.791
Dénouement SWAP 2018	4.943
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2019 (12 mois)	-3.128
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>-7.333</b>

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 Chapitre 18.6 « Aperçu des variations des fonds propres consolidés et des réserves 31/12/2019 ».

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 du 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<sup>80</sup> (XVI à XIX du relevé 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 du relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice).

Il convient de préciser que le nombre d'actions participant au résultat de Montea est égal au nombre d'actions à la fin de la période. Montea ne détient pas de warrants ni d'obligations convertibles.

COMPTES DE RESULTATS PAR ACTION (EUR x 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
<b>RESULTAT NET</b>	<b>108.465</b>	<b>64.575</b>	<b>36.548</b>
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires	0	0	0
<b>Résultat EPRA (K€)</b>	<b>49.997</b>	<b>35.724</b>	<b>26.785</b>
Nombre d'actions pondéré de la période	15.229.606	12.100.327	10.392.676
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	15.782.594	12.814.692	11.610.531
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions pondéré (EUR)</b>	<b>7,12</b>	<b>5,34</b>	<b>3,52</b>
<b>RESULTAT EPRA PAR ACTION (EUR)</b>	<b>3,28</b>	<b>2,95</b>	<b>2,58</b>

<sup>80</sup> Voir chapitre 18.12.

DETAIL RECONCILIATION DU RESULTAT NET à RESULTAT EPRA (EUR X 1.000)	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
RESULTAT NET (K€)	108.465	64.575	36.548
- Résultat sur la vente des immeubles de placement	-434	-3	-769
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-70.773	-31.975	-3.204
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12.739	3.127	-5.791
RESULTAT EPRA (K€)	49.997	35.724	26.784

### Commentaire 32 : Participation minoritaire

INTERET MINORITAIRE	(x EUR 1.000)
AU 31/12/2017	119
5% du résultat de la SCI 3R au 31/12/2018	-100
AU 31/12/2018	19
Intérêts Minoritaire Bornem Vastgoed NV	-19
AU 31/12/2019	0

### Commentaire 33 : Provisions de long terme

PROVISIONS (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Pensions	0	0	0
Autres	0	0	0
TOTAL	0	0	0

### Commentaire 34 : Dettes financières

DETTES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>DETTES FINANCIERES NON COURANTES</b>	<b>389.741</b>	<b>416.969</b>	<b>374.543</b>
Etablissements de crédit	261.667	305.000	262.900
Emprunt obligataire	79.648	109.491	109.335
Cautions, garanties bancaires par dépôts	1.641	1.431	1.172
Leasing financier	943	1.047	1.136
Autres	45.844	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	45.844	0	0
<b>DETTES FINANCIERES COURANTES (EUR x 1.000)</b>	<b>61.340</b>	<b>45.085</b>	<b>2.273</b>
Etablissements de crédit	29.600	45.000	2.000
Emprunt obligataire	30.000	0	0
Leasing financier	92	85	273
Autres	1.648	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	1.648	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>451.082</b>	<b>462.054</b>	<b>376.816</b>

(\*) Sous la rubrique "Autres", les obligations locatives relatives aux terrains de concessions sont principalement incluses, conformément à la norme IFRS16

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 8 institutions de crédit belges, et de 4 emprunts obligataires. Au 31/12/2019, Montea disposait d'un total de € 321,7 millions en lignes de crédit contractuelles, dont 90,6 % (€ 291,3 millions) sont utilisés. Fin décembre, Montea disposait d'un total de € 109,7 millions en emprunts obligataires contractés et utilisés.

En 2020, 10,2 % (€ 29,6 millions) du total des lignes de crédit (€ 291,3 millions) arrivent à échéance. Cela représente 10,9 % (€ 35 millions) des lignes de crédit sous contrat (€ 321,7 millions). Toujours en 2020, un emprunt obligataire arrive à échéance (€ 30 millions).

Au 31 décembre 2019, les dettes financières totales (y compris les emprunts obligataires et les dettes de leasing) sont couvertes à 99,1 % par des contrats de couverture d'intérêt du type Interest Rate Swap et Interest Caps. À l'exception de 1 obligation de € 25 millions, tous les emprunts obligataires sont à taux fixe. Les lignes de crédit sont assorties d'un taux d'intérêt variable.

Les tableaux ci-dessous reflètent l'analyse de maturité des lignes de crédit, des emprunts obligataires et des instruments de couverture. La dernière colonne contient les charges d'intérêt prévues sur la base de la situation au 31/12/2019, compte tenu d'un 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	35.000 €	29.600 €	3.100
Lignes de crédit avec une maturité 1 - 2 années	15.000 €	15.000 €	2.947
Lignes de crédit avec une maturité 2 - 3 années	58.667 €	53.667 €	2.562
Lignes de crédit avec une maturité > 3 années	213.000 €	193.000 €	4.604
<b>TOTAL</b>	<b>321.667 €</b>	<b>291.267 €</b>	<b>13.213</b>

INSTRUMENTS DE COUVERTURE (x EUR 1000)	Montant notionnel	Intérêts instruments de couverture
Instruments de couverture avec une maturité < 1 année	-	2.838
Instruments de couverture avec une maturité 1 - 2 années	-	4.336
Instruments de couverture avec une maturité 2 - 3 années	-	4.336
Instruments de couverture avec une maturité > 3 années	312.500	22.129
<b>TOTAL</b>	<b>312.500</b>	<b>33.639</b>

EMPRUNTS OBLIGATAIRES (EUR x 1000)	Emprunts obligataires contractés	Emprunts obligataires retirés	Intérêts emprunts obligataires
Emprunts obligataires avec une maturité < 1 année	30.000 €	30.000 €	2.917
Emprunts obligataires avec une maturité 1 - 2 années	30.000	30.000	1.798
Emprunts obligataires avec une maturité 2 - 3 années	-	-	1.295
Emprunts obligataires avec une maturité > 3 années	50.000	50.000	4.116
<b>TOTAL</b>	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>	<b>10.125</b>

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	Annual
30.000	28/02/2021	Fixe	3,36%	2021	Annual
25.000	30/06/2027	Variable	EURIBOR 3M + 205 bps	2027	Trimestriel
25.000	30/06/2025	Fixe	3,42%	2025	Annual
<b>110.000</b>					

Au quatrième trimestre 2017, Montea a acquis l'ensemble de l'installation photovoltaïque du site d'Alost (BE), loué à Barry Callebaut, par la reprise de 100 % des actions d'Orka Aalst SA. Cela fait l'objet d'une dette de leasing, à rembourser par trimestre. Le leasing prend fin en mars 2028.

Voici un aperçu schématique des dettes de leasing encore à rembourser :

Site	Date	Ouvert
Tragel - Orka Aalst NV	31/12/2019	1.034.732 €
<b>TOTAL</b>		<b>1.034.732 €</b>

#### Commentaire 35 : Autres dettes financières non courantes

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Instruments financiers dérivés autorisés	23.031	10.186	11.707
<b>TOTAL</b>	<b>23.031</b>	<b>10.186</b>	<b>11.707</b>

Dans les autres dettes financières de long terme, on trouve exclusivement la valorisation négative des instruments de couverture d'intérêt au 31/12/2019. Le commentaire 22 (Immobilisations financières) comprend les variations positives de la valeur des instruments de couverture d'intérêt.

Au 31/12/2019, les instruments de couverture affichent une valeur négative de € 23,1 millions. Pour la comparaison des justes valeurs avec les valeurs comptables, nous renvoyons au commentaire 17.

#### Commentaire 36 : Autres passifs non courants

AUTRES PASSIFS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Garanties	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Commentaire 37 : Dettes commerciales et autres passifs courants

DETTE COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Exit Taks	274	1.445	4.346
<b>Autres</b>	<b>13.940</b>	<b>18.697</b>	<b>6.548</b>
Fournisseurs	10.712	14.822	4.664
Locataires	150	341	571
TVA, salaires et charges sociales	3.078	3.533	1.313
<b>TOTAL</b>	<b>14.214</b>	<b>20.142</b>	<b>10.894</b>

AUTRES PASSIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Dividendes	24	0	10
Passifs intra-groupe	0	0	404
Autres	4.784	4.707	23
<b>TOTAL</b>	<b>4.809</b>	<b>4.707</b>	<b>437</b>

La rubrique « Exit tax » comprend principalement la provision constituée à l'achat de 2 bâtiments à Le-Mesnil-Amélot, en France (voir Commentaire 20).

Le poste « Fournisseurs » présente encore un solde de € 10,7 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 demandé. Voir Commentaire 26 et chapitre 3.2.2.

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)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Revenus immobiliers perçus d'avance	16.388	14.683	11.166
Intérêts et autres charges courus non échus	4.146	4.137	4.405
Autres	0	0	-28
<b>TOTAL</b>	<b>20.534</b>	<b>18.819</b>	<b>15.543</b>

Les comptes de régularisation du passif comprennent surtout les revenus locatifs facturés anticipativement, ainsi que l'affectation des intérêts non encore décomptés sur les emprunts obligataires et les lignes de crédit.

#### Commentaire 39 : Hiérarchie de la juste valeur

	Hiérarchie de la juste valeur (EUR x 1.000)	31/12/2019 Valeur exercice	31/12/2019 Niveau 1 (1)	31/12/2019 Niveau 2 (2)	31/12/2019 Niveau 3 (3)
<b>I.</b>	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1.161.381</b>	<b>0</b>	<b>560</b>	<b>1.160.820</b>
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	419	0	419	0
C.	Immeubles de placement	1.147.476	0	0	1.147.476
D.	Autres immobilisations corporelles	13.344	0	0	13.344
E.	Actifs financiers non courants	107	0	107	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	35	0	35	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
<b>II.</b>	<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>32.317</b>	<b>7.690</b>	<b>24.628</b>	<b>0</b>
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	0
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	13.405	0	13.405	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	9.186	0	9.186	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.690	7.690	0	0
G.	Comptes de régularisation	2.037	0	2.037	0
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.193.698</b>	<b>7.690</b>	<b>25.188</b>	<b>1.160.820</b>
	<b>PASSIF</b>	<b>513.669</b>	<b>0</b>	<b>516.546</b>	<b>0</b>
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>	<b>412.772</b>	<b>0</b>	<b>415.650</b>	<b>0</b>
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	389.741	0	392.619	0
	1. Dettes bancaires	263.308	0	263.308	0
	2. Bonds	125.491	0	128.369	0
	3. Debts financiers longs termes (guaranties,...)	943	0	943	0
C.	Autres passifs financiers non courants	23.031	0	23.031	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
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>	<b>100.896</b>	<b>0</b>	<b>100.896</b>	<b>0</b>
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	61.340	0	61.340	0
	1. Dettes bancaires	29.600	0	29.600	0
	2. Leasings	92	0	92	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	14.214	0	14.214	0
E.	Autres passifs courants	4.809	0	4.809	0
F.	Comptes de régularisation	20.534	0	20.534	0
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>513.669</b>	<b>0</b>	<b>516.546</b>	<b>0</b>

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 le passif, 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 le passif des données non basées sur des éléments de marché observables (données non observables).

Durant l'exercice 2019, il y a pas eu de déplacements entre les différents niveaux de la hiérarchie de juste valeur.

 <b>Hiérarchie de la juste valeur</b> (EUR x 1.000)		31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018
		Valeur exercice	Niveau 1 (1)	Niveau 2 (2)	Niveau 3 (3)
<b>I.</b>	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>910.426</b>	<b>0</b>	<b>404</b>	<b>910.022</b>
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
<b>II.</b>	<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>39.051</b>	<b>4.634</b>	<b>32.040</b>	<b>2.377</b>
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
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>949.477</b>	<b>4.634</b>	<b>32.444</b>	<b>912.399</b>
	<b>PASSIF</b>	<b>515.908</b>	<b>0</b>	<b>520.057</b>	<b>0</b>
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>	<b>427.155</b>	<b>0</b>	<b>431.303</b>	<b>0</b>
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	416.968	0	421.117	0
	1. Dettes bancaires	306.431	0	306.431	0
	2. Bonds	109.491	0	113.639	0
	3. Debts financiers longs termes (garanties,...)	1.047	0	1.047	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
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>	<b>88.754</b>	<b>0</b>	<b>88.754</b>	<b>0</b>
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	45.085	0	45.085	0
	1. Dettes bancaires	45.000	0	45.000	0
	2. Leasings	85	0	85	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
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>515.908</b>	<b>0</b>	<b>520.057</b>	<b>0</b>

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 placements immobiliers était confiée à l'expert extérieur, 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 placements immobiliers suivant la méthode de la capitalisation était confiée à l'expert extérieur, qui a déterminé la valeur locative et le rendement de tous les sites individuels sur le marché. La valeur locative et le rendement sur le marché font l'objet de certaines corrections en fonction de la situation spécifique (p.ex. la différence entre le loyer actuel et la valeur locative du marché, la valeur actuelle des investissements futurs et l'estimation de l'inoccupation future).

Comme précisé ci-dessus, la juste valeur des placements immobiliers est principalement déterminée à partir de la valeur locative du marché (€/m<sup>2</sup>) et de l'équivalent yield (rendement net d'un produit similaire à l'endroit

concerné). Le tableau ci-dessous récapitule les deux paramètres par région géographique, avec un minimum, un maximum et une moyenne pondérée. Par ailleurs, la juste valeur des placements immobiliers dépend de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative sur le marché.

<b>Valorisation juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>BE</b>	<b>FR</b>	<b>NL</b>
<b>Méthode de capitalisation des loyers</b>			
Valeur locative sur le marché (Min - max.) (EUR / m <sup>2</sup> )	10-130	36-150	15-130
Valeur locative sur le marché (moyenne pondérée) (EUR / m <sup>2</sup> )	47,11	54,00	50,15
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	5,50%-7,75%	5,15%-7,40%	4,9%-7,29%
Rendement équivalent (moyenne pondérée) (%)	6,32%	5,83%	5,57%
L'inflation moyenne (%)	0,92%	1,61%	2,80%
Loyer effectif par rapport à la valeur locative sur le marché (%)	105,98%	92,65%	100,88%

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.

Cette méthode 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 2018 :

Valorisation juste valeur des immeubles de placement	BE	FR	NL
<b>Méthode de capitalisation des loyers</b>			
Valeur locative sur le marché (Min - max.) (EUR / m <sup>2</sup> )	10-130	40-125	15-130
Valeur locative sur le marché (moyen;pondérée) (EUR/m <sup>2</sup> )	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%

## 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 cumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'actualisation des produits futurs.

La méthode tient compte des éléments suivants :

- La durée de vie utile des panneaux solaires est estimée à 20 ans.
- Les certificats verts représentent de € 55,34 à € 330 par certificat. La contre-valeur d'un certificat est tributaire du temps : dès que les panneaux solaires sont opérationnels, une demande de certificat est introduite. Pour une puissance donnée, le propriétaire a droit à une rétribution. Mais ces redevances ont diminué d'année en année (en 2011 € 330 par certificat, en 2019 € 55,34 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 s'élève à 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, en raison de l'utilisation de la méthode d'actualisation des produits futurs, qui génère une valeur marchande plus élevée que le prix de revient initial 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 31/12/2019 par rapport aux instruments de couverture souscrits. Au 31/12/2019, la juste valeur des instruments dérivés se monte à € -23.671K. Cela devrait normalement relever du niveau 2. 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 31/12/2019, âge moyen des swaps existants), Montea a calculé un « non-performance risk » égal à € 640K, ce qui représente une baisse de € 353K par rapport au 31/12/2018. 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 € 23.031K est entièrement comptabilisée au niveau 2. La baisse du non-performance risk s'explique dans une large mesure par l'évolution de la valeur marchande des instruments dérivés durant l'exercice. Le non-performance risk atteignait au 31 décembre 2018 € 287K.

### 4. Passifs financiers

Les passifs financiers se composent des 4 emprunts obligataires, des lignes de crédit utilisées pour € 291,3 millions et des autres dettes. L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des obligations se fonde sur le prix indicatif déterminé sur le marché actif. Les obligations n'étant pas cotées sur le marché au 31/12/2019, elles sont classées en niveau 2 (évaluation d'un produit similaire sur le marché actif). La juste valeur des emprunts obligataires à taux d'intérêt fixe diffère de leur valeur comptable actuelle, en raison de l'évolution du taux Euribor. La juste valeur de ces obligations dépasse de € 2,9 millions la valeur comptable. 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 la juste valeur 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 circulants et engagements (non financiers) de court terme

Les techniques de valorisation et l'input de l'évaluation à la juste valeur, appliqués aux actifs circulants et aux engagements de court terme, résultent du fait que les actifs circulants et les engagements de court terme 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 2019**

(EUR x 1.000)		31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
		BE	FR	NL	Elim	Conso
<b>I.</b>	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>731.958</b>	<b>174.496</b>	<b>413.826</b>	<b>-158.899</b>	<b>1.161.381</b>
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	419	0	0	0	419
C.	Immubles de placement	559.999	173.772	413.705	0	1.147.476
D.	Autres immobilisations corporelles	12.532	691	121	0	13.344
E.	Actifs financiers non courants	159.006	0	0	-158.899	107
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	2	33	0	0	35
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
<b>II.</b>	<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>266.065</b>	<b>6.807</b>	<b>10.661</b>	<b>-251.216</b>	<b>323.117</b>
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	7.569	2.168	3.668	0	13.405
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	253.179	1.790	5.433	-251.216	9.186
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.869	2.413	1.408	0	7.690
G.	Comptes de régularisation	1.448	436	153	0	2.037
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>998.023</b>	<b>181.303</b>	<b>424.487</b>	<b>-410.115</b>	<b>1.193.698</b>
	<b>TOTAL DES CAPITALS PROPRES</b>	<b>509.846</b>	<b>79.979</b>	<b>245.587</b>	<b>-155.383</b>	<b>680.029</b>
<b>I.</b>	<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>509.846</b>	<b>79.979</b>	<b>245.587</b>	<b>-155.383</b>	<b>680.029</b>
A.	Capital	314.983	0	95.469	-95.469	314.983
B.	Primes d'émission	209.184	0	0	0	209.184
C.	Réserves	-64.391	63.350	108.264	-59.826	47.397
D.	Résultat net de l'exercice	50.070	16.628	41.854	-87	108.465
<b>II.</b>	<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>PASSIF</b>	<b>488.176</b>	<b>101.324</b>	<b>178.900</b>	<b>-254.732</b>	<b>513.669</b>
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>	<b>411.117</b>	<b>1.656</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>412.772</b>
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	388.086	1.656	0	0	389.741
C.	Autres passifs financiers non courants	23.031	0	0	0	23.031
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
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>	<b>77.060</b>	<b>99.668</b>	<b>178.900</b>	<b>-254.732</b>	<b>100.896</b>
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	61.235	85	21	0	61.340
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.404	1.833	8.977	0	14.214
E.	Autres passifs courants	110	94.935	164.714	-254.951	4.809
F.	Comptes de régularisation	12.310	2.816	5.189	219	20.534
	<b>TOTAL DES CAPITALS PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>998.023</b>	<b>181.303</b>	<b>424.487</b>	<b>-410.115</b>	<b>1.193.698</b>

La juste valeur des immeubles de placement belges s'élève à € 560,0 millions pour 2019, € 107,7 millions de plus qu'en 2018. Cette hausse est surtout due à :

- la poursuite de la réception du développement sur mesure de Flexport, Liège Airport, loué à Sterima, Easylog, Sinotrans, Coastair Charter, LCA & LABP en Q1 2019 ;
- la transaction de sale-and-rent back de Lummen, loué à Bosal Emission Control Systems, en liaison avec l'achat d'un terrain à développer en Q2 2019 ;
- l'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 € 173,8 millions pour 2019, € 37,1 millions de plus qu'en 2018. En voici les raisons principales :

- l'achat de 2 biens logistiques à l'aéroport de Roissy Charles De Gaulle, loués à Mondial Air Fret & Bouygues Energy Services, respectivement en Q2 2019 et Q4 2019 ;
- l'achat d'un terrain avec potentiel de développement futur à Senlis, en Q4 2019 ;
- l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

La juste valeur des immeubles de placement aux Pays-Bas s'élève à € 413,7 millions pour 2019, € 105,8 millions de plus qu'en 2018. Cette évolution s'explique principalement par :

- l'achat d'un terrain à Born, loué à Koopman Logistics Group en Q1 2019 ;
- l'achat d'un centre de distribution à Oss, loué à Expeditie & Transportbedrijf Dollevoet en Q1 2019 ;
- la réception du projet de Waddinxveen, loué à Isero et Dille & Kamilie, en Q3 2019 ;
- la réception du projet de Heerlen, loué à Doc Morris, en Q3 2019 ;
- l'acquisition d'un terrain à développer à proximité de Schiphol Airport en Q4 2019 ;
- l'achat d'un terrain à développer combiné avec un bâtiment loué à Tiel, loué à Currie Solutions, in Q4 2019 ;
- l'augmentation de la juste valeur du portefeuille existant.

#### Commentaire 40.2 : Bilan segmenté pour l'exercice 2018

(EUR x 1.000)		31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
I.	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>601.067</b>	<b>136.717</b>	<b>308.049</b>	<b>-135.407</b>	<b>910.426</b>
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.	<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>212.808</b>	<b>6.355</b>	<b>10.931</b>	<b>-191.044</b>	<b>39.051</b>
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
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>813.875</b>	<b>143.072</b>	<b>318.980</b>	<b>-326.451</b>	<b>949.477</b>
	<b>TOTAL DES CAPITALS PROPRES</b>	<b>323.112</b>	<b>85.552</b>	<b>180.328</b>	<b>-155.424</b>	<b>433.569</b>
	<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>323.094</b>	<b>85.552</b>	<b>180.328</b>	<b>-155.424</b>	<b>433.550</b>
A.	Capital	256.063	0	72.065	-72.065	256.063
B.	Primes d'émission	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.	<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
	<b>PASSIF</b>	<b>490.763</b>	<b>57.520</b>	<b>138.652</b>	<b>-171.027</b>	<b>515.908</b>
I.	<b>Passifs non courants</b>	<b>426.011</b>	<b>1.143</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>427.155</b>
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.	<b>Passifs courants</b>	<b>64.752</b>	<b>56.377</b>	<b>138.652</b>	<b>-171.027</b>	<b>88.754</b>
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
	<b>TOTAL DES CAPITALS PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>813.875</b>	<b>143.072</b>	<b>318.980</b>	<b>-326.451</b>	<b>949.477</b>

## Commentaire 40.3 : Compte de résultat segmenté pour l'exercice 2019

(EUR x 1.000)		31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
		BE	FR	NL	Elim.	12 mois
I.	Revenus Locatifs	34.297	9.126	21.639	0	65.063
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	1	0	0	0	1
	<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>34.298</b>	<b>9.126</b>	<b>21.639</b>	<b>0</b>	<b>65.063</b>
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	4.373	1.967	646	0	6.986
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remis en état au terme du bail	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-4.549	-1.957	-865	0	-7.371
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	3.255	76	126	0	3.457
	<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>37.378</b>	<b>9.212</b>	<b>21.546</b>	<b>0</b>	<b>68.135</b>
IX.	Frais techniques	-2	-20	0	0	-22
X.	Frais commerciaux	-44	-14	0	0	-58
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-38	-107	-21	0	-166
XII.	Frais de gestion immobilière	-1.188	-606	0	0	-1.794
XIII.	Autres charges immobilières	-8	0	0	0	-8
	<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.280</b>	<b>-746</b>	<b>-21</b>	<b>0</b>	<b>-2.047</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>36.098</b>	<b>8.466</b>	<b>21.525</b>	<b>0</b>	<b>66.089</b>
XIV.	Frais généraux de la société	-3.162	-562	-510	27	-4.207
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-34	-110	-1	-27	-172
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>32.902</b>	<b>7.794</b>	<b>21.014</b>	<b>0</b>	<b>61.710</b>
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	304	130	0	434
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	33.953	10.945	25.963	-87	70.773
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>66.855</b>	<b>19.042</b>	<b>47.107</b>	<b>-87</b>	<b>132.917</b>
XX.	Revenus financiers	7.067	0	0	-7.009	57
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-11.547	-2.212	-4.560	7.009	-11.309
XXII.	Autres charges financières	-80	-22	-3	0	-105
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12.739	0	0	0	-12.739
	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-17.299</b>	<b>-2.233</b>	<b>-4.562</b>	<b>0</b>	<b>-24.095</b>
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>49.556</b>	<b>16.809</b>	<b>42.545</b>	<b>-87</b>	<b>108.822</b>
XXV.	Impôts des sociétés	514	-181	-691	0	-357
XXVI.	Exit taxe	0	0	0	0	0
	<b>IMPOT</b>	<b>514</b>	<b>-181</b>	<b>-691</b>	<b>0</b>	<b>-357</b>
	<b>RESULTAT NET</b>	<b>50.070</b>	<b>16.628</b>	<b>41.854</b>	<b>-87</b>	<b>108.465</b>
	<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>28.856</b>	<b>5.380</b>	<b>15.761</b>	<b>0</b>	<b>49.997</b>
	Nombre d'actions moyen pondéré	15.230	15.230	15.230	0	15.230
	<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>3,29</b>	<b>1,09</b>	<b>2,75</b>	<b>0,00</b>	<b>7,12</b>
	<b>RESULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>1,89</b>	<b>0,35</b>	<b>1,03</b>	<b>0,00</b>	<b>3,28</b>

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement à hauteur de € 70,8 millions résultent de la variation positive en Belgique, en France et aux Pays-Bas.

## Commentaire 40.4 : Compte de résultat segmenté pour l'exercice 2018

(EUR x 1.000)		31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
		BE	FR	NL	Elim.	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
	<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>25.254</b>	<b>8.697</b>	<b>15.932</b>	<b>0</b>	<b>49.883</b>
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 remis 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
	<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>27.600</b>	<b>8.704</b>	<b>15.764</b>	<b>0</b>	<b>52.068</b>
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
	<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.153</b>	<b>-577</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.730</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>26.447</b>	<b>8.127</b>	<b>15.764</b>	<b>0</b>	<b>50.338</b>
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
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>23.108</b>	<b>7.529</b>	<b>15.416</b>	<b>0</b>	<b>46.053</b>
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
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>31.525</b>	<b>17.145</b>	<b>29.361</b>	<b>0</b>	<b>78.031</b>
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
	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-8.107</b>	<b>-1.730</b>	<b>-3.529</b>	<b>0</b>	<b>-13.366</b>
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>23.419</b>	<b>15.415</b>	<b>25.831</b>	<b>0</b>	<b>64.665</b>
XXV.	Impôts des sociétés	430	-131	-388	0	-89
XXVI.	Exit tax	0	0	0	0	0
	<b>IMPOT</b>	<b>430</b>	<b>-131</b>	<b>-388</b>	<b>0</b>	<b>-89</b>
	<b>RESULTAT NET</b>	<b>23.848</b>	<b>15.284</b>	<b>25.443</b>	<b>0</b>	<b>64.575</b>
	<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>18.558</b>	<b>5.668</b>	<b>11.499</b>	<b>0</b>	<b>35.724</b>
	Nombre d'actions moyen pondéré	12.100	12.100	12.100	0	12.100
	<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>1,97</b>	<b>1,26</b>	<b>2,10</b>	<b>0,00</b>	<b>5,34</b>
	<b>RESULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>1,53</b>	<b>0,47</b>	<b>0,95</b>	<b>0,00</b>	<b>2,95</b>

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'étalement 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 variable. La Société fait usage d'instruments de couverture du type IRS pour couvrir le risque d'intérêt.

Au 31/12/2019, le risque d'intérêt sur les dettes à taux variable était couvert à 99,1 %, de sorte qu'une hausse/baisse des taux d'intérêt n'exercera qu'un impact minime sur le résultat de la Société. Une hausse de 100 points de base des taux d'intérêt de court terme, à la date du 31 décembre 2019, serait sans impact sur le coût financier total.

**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 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 <sup>81</sup>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. Montea confirme par ailleurs qu'il n'y a pas eu de transaction avec parties liées à des conditions non conformes au marché.

À la fin de l'exercice 2019, les postes suivants étaient inscrits dans les comptes annuels :

Résultat d'exploitation - Indemnités gérant statutaire :	€ 699 K
Dettes – Compte-courant Montea Management SA :	€ 0K

<sup>81</sup> Montea dispose au 31/12/2019 de € 321,7 millions en lignes de crédit, dont € 291,3 millions déjà utilisés. Cela signifie que Montea peut encore disposer de € 30,4 millions.

Le tableau ci-dessous illustre la structure du groupe :



**Commentaire 43 : Engagements hors bilan**

Dans l'exercice 2019, on trouve un seul engagement hors bilan, la garantie bancaire de € 333.673,23, au profit de De Scheepvaart SA, dans le cadre de la convention de concession de Bilzen conclue avec De Scheepvaart SA. Cette garantie bancaire est valable jusqu'au 30/12/2042.

**Commentaire 44 : Événements survenus après le 31 décembre 2019**

Pour les événements survenus après le 31 décembre 2019, nous nous référons au chapitre 6.3.10.

## 18.9 Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SCA pour l'exercice clos le 31 décembre 2019<sup>82</sup>



EY Bedrijfsrevisoren  
EY Réviseurs d'Entreprises  
De Kleetlaan 2  
B-1831 Diegem  
Tel: +32 (0)2 774 91 11  
ey.com

### Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Montea sca pour l'exercice clos le 31 décembre 2019

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Montea sca (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2019, 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 2019 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 21 mai 2019, 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 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés pendant 10 exercices consécutifs.

#### Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

##### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Montea sca, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2019, ainsi 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 pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 1.193.698 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 108.465 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 2019, 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.

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.

Belgian Vennootschap  
Société à responsabilité limitée  
0000 Brussels - 0000 Bruxelles - BTW-TVA BE 0446.334.711 - IBAN/NP BE71 2100 9009 0069  
\* handelend in naam van een vennootschap/legislatie au nom d'une société  
A member firm of Ernst & Young Global Limited



**Rapport du commissaire du 17 avril 2020 sur les Comptes Consolidés  
de Montea sca pour l'exercice clos  
le 31 décembre 2019 (suite)**

**Paragraphe d'observation - Covid-19**

Nous attirons votre attention sur l'annexe 44 des Comptes Annuels Consolidés concernant les conséquences pour le Groupe des mesures prises à l'égard du virus Covid-19. La situation change au jour le jour ce qui accroît l'incertitude. L'impact de ces développements sur le Groupe est décrit dans le rapport de gestion dans la section des événements survenus après la clôture et dans l'annexe 44 des Comptes Annuels Consolidés. Notre opinion n'est pas modifiée à l'égard de ce point.

**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 96% des actifs du Groupe. Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement au actif du bilan s'élevaient à € 1.147.476 milliers.

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 (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...). Le risque d'audit réside dans la valorisation des immeubles de placement.

► 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 :

Le Groupe détient des swaps d'intérêt (IRS) destinés à couvrir le risque d'intérêt sur les 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 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 principales hypothèses et calculs effectués.

- 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.

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**

### **Responsabilités du Commissaire**

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) 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

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 été établi conformément à l'article 3 :32 du Code des Sociétés et Associations (ancien l'article 119 du Code des sociétés).



**Rapport du commissaire du 17 avril 2020 sur les Comptes Consolidés de Montea sca pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 (suite)**

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
- EPRA
- Détail du calcul des APM appliqués par Montea

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive 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 autres 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 et du Groupe 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 3 :65 du Code des sociétés et associations 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 2020

EY Réviseurs d'Entreprises srl  
Commissaire  
Représentée par

Joeri Klaykens  
(Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri Klaykens (signature)  
DN: cn=Joeri Klaykens (signature), o=IEE  
Datum: 2020.04.17 08:24:21 +02'00'

Joeri Klaykens\*  
Associé  
\*Agissant au nom d'une srl

20JK0274

## 18.10 Forme abrégée des comptes annuels de Montea au 31 décembre 2019

Conformément à l'article 105 du Code des sociétés (nouvel article 3:17 CSA), les comptes annuels de Montea SCA sont présentés suivant le schéma abrégé. Les comptes annuels non consolidés n'ont pas encore été déposés à la Banque Nationale de Belgique. Le Commissaire a émis un « avis sans réserve » à l'égard des comptes annuels non consolidés.

### 18.10.1 Bilan non consolidé au 31 décembre 2019 (en milliers d'euros)

BILAN	IFRS	IFRS	IFRS
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
EUR (x1.000)	12 mois	12 mois	12 mois
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>965.607</b>	<b>720.107</b>	<b>530.006</b>
A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	419	374	168
C. Immeubles de placement	647.187	493.476	344.335
D. Autres immobilisations corporelles	13.174	11.141	10.748
E. Actifs financiers non courants	304.802	215.097	174.723
F. Créances de location-financement	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	25	19	33
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>205.830</b>	<b>200.259</b>	<b>200.656</b>
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	8.640	10.024	7.727
E. Créances fiscales et autres actifs courants	190.141	185.795	189.822
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.688	2.779	1.924
G. Comptes de régularisation	1.361	1.661	1.184
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.171.437</b>	<b>920.366</b>	<b>730.662</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>680.409</b>	<b>433.098</b>	<b>332.520</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>	<b>680.409</b>	<b>433.079</b>	<b>332.502</b>
A. Capital	314.983	256.063	232.938
B. Primes d'émission	209.184	100.891	66.641
C. Réserves	47.690	11.550	-3.615
D. Résultat net de l'exercice	108.552	64.575	36.538
<b>PASSIF</b>	<b>491.028</b>	<b>487.268</b>	<b>398.142</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>412.160</b>	<b>425.431</b>	<b>384.287</b>
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	389.129	415.244	372.579
C. Autres passifs financiers non courants	23.031	10.186	11.707
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
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>78.868</b>	<b>61.838</b>	<b>13.856</b>
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières courantes	61.300	45.000	2.184
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.739	3.931	2.738
E. Autres passifs courants	87	0	416
F. Comptes de régularisation	13.742	12.907	8.517
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>1.171.437</b>	<b>920.366</b>	<b>730.662</b>

### 18.10.2 Compte de résultat non consolidé au 31 décembre 2019 (en milliers d'euros)

COMPTES DE RESULTATS EUR (x1.000)	IFRS	IFRS	IFRS
	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois
I. Revenus locatifs (+)	39.249	32.210	22.921
II. Reprise de loyers cédés et escomptés (+)	0	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	1	-2.928	-1.489
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>39.250</b>	<b>29.283</b>	<b>21.432</b>
IV. Récupération de charges immobilières (+)	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	5.438	4.393	3.346
VI. Frais	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-5.592	-4.707	-3.845
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	3.300	2.455	3.269
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>42.397</b>	<b>31.424</b>	<b>24.203</b>
IX. Frais techniques (-)	-16	-4	-23
X. Frais commerciaux (-)	-46	-87	-117
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-38	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1.537	-1.114	-684
XIII. Autres charges immobilières (-)	-8	-43	-37
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.645</b>	<b>-1.248</b>	<b>-861</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>40.752</b>	<b>30.176</b>	<b>23.342</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	-3.534	-3.564	-3.352
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-135	2.237	206
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>37.084</b>	<b>28.850</b>	<b>20.196</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	0	0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	40.478	15.567	407
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>77.561</b>	<b>44.417</b>	<b>20.602</b>
XX. Revenus financiers (+)	6.048	11.540	9.073
XXI. Charges nettes d'intérêts (-)	-12.016	-12.204	-11.962
XXII. Autres charges financières (-)	-91	-70	-73
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	36.700	20.547	19.543
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>30.641</b>	<b>19.813</b>	<b>16.581</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>108.202</b>	<b>64.230</b>	<b>37.183</b>
XXV. Impôts des sociétés (-)	350	345	-645
XXVI. Exit tax (-)	0	0	0
<b>IMPOT</b>	<b>350</b>	<b>345</b>	<b>-645</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>108.552</b>	<b>64.575</b>	<b>36.538</b>
Nombre d'actions moyens de la période	15.230	12.100	10.393
Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	15.783	12.815	11.611
<b>RESULTAT NET (normal) PAR ACTION en euros</b>	<b>7,13</b>	<b>5,34</b>	<b>3,52</b>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION en euros</b>	<b>6,88</b>	<b>5,04</b>	<b>3,15</b>

18.10.3 Résultat global non consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2019 (en milliers €)

<b>RESULTAT GLOBAL STATUTAIRE ABREGE (EUR x 1.000)</b>	<b>31/12/2019</b> 12 mois	<b>31/12/2018</b> 12 mois	<b>31/12/2017</b> 12 mois
<b>Résultat net</b>	<b>108.552</b>	<b>64.575</b>	<b>36.538</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>-242</b>	<b>10</b>	<b>484</b>
<b>Eléments repris dans le résultat:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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	0	0	0
<b>Eléments non-repris dans le résultat:</b>	<b>-242</b>	<b>10</b>	<b>484</b>
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux solaires	-242	10	484
<b>Résultat global</b>	<b>108.310</b>	<b>64.585</b>	<b>37.021</b>
Imputable à:			
Les actionnaires de la société mère	108.310	64.585	37.021
Intérêts minoritaires	0	0	0

## 18.10.4 Affectation du résultat au 31 décembre 2019 (en milliers d'EURO)

RESULTAT A AFFECTER	IFRS 31/12/2019 12 mois	IFRS 31/12/2018 12 mois	IFRS 31/12/2017 12 mois
EUR (x 1.000)			
A. RESULTAT NET	108.552	64.575	36.538
B. TRANSFERT AUX / DES RESERVES (-/+)	-68.465	-36.768	-11.343
1. Transfert à / de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-70.773	-31.975	-3.204
1a. exercice	-70.773	-31.975	-3.204
1b. exercices antérieurs	0	0	0
1c. réalisations sur biens immobiliers			
2. Transfert à / de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'allégation hypothétique des Immeubles de placement (-/+)	0	0	0
3. Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)	0	0	0
3a. exercice	0	0	0
3b. exercices antérieurs	0	0	0
4. Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+)	0	0	0
4a. exercice	0	0	0
4b. exercices antérieurs	0	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (-)	12.739	3.127	0
5a. exercice	12.739	3.127	0
5b. exercices antérieurs	0	0	0
6. Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+)	0	0	-5.791
6a. exercice	0	0	-5.791
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	-10.430	-7.919	-2.348
11. Transfert aux / du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0	0
C. REMUNERATION DU CAPITAL CONFORMEMENT A L'ARTICLE 13	15.380	22.981	13.499
D. REMUNERATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	24.707	4.827	11.696

## 18.10.5 Obligation de distribution au 31 décembre 2019 (en milliers d'EURO)

En vertu de l'article 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, 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 dette de la SIR publique.

ARTICLE 27 DISTRIBUTION IMPOSEE	IFRS
EUR (x 1.000)	31/12/2019 12 mois
<b>Différence positive (1) - (2)</b>	<b>15.380</b>
<b>80% du montant défini conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C (1)</b>	<b>25.300</b>
Résultat corrigé (A) + plus-values nettes (B)	31.625
Résultat corrigé + plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (A)	31.625
Résultat net	108.552
+ Amortissements	251
+ Réductions de valeur	-1
- Reprises des réductions de valeur	0
- reprises de loyers cédés et escomptés	0
+/- Autres éléments non monétaires	-36.700
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	0
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-40.478
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (B)	0
+/- Plus-values et moins-values réalisées au cours de l'exercice	0
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers au cours de l'exercice, exonérées de la distribution imposée sous réserve de leur réinvestissement endéans 4 ans	0
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers, antérieurement exonérées de la distribution imposée et n'ayant pas été réinvesties endéans 4 ans	0
<b>La diminution nette de l'endettement (2)</b>	<b>-9.920</b>
La variation de l'endettement en fonction de la calculation du ratio d'endettement	-9.920
Total du passif	3.760
Passifs non courants - instruments de couvertures autorisés	-12.845
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	-835

D'après ce calcul, Montea est tenue de distribuer un dividende de € 15.380K.

## 18.10.6 Art. 617 Code des sociétés (nouvel article 5:121 WVV)

En tant que société, Montea doit aussi se conformer à l'article 617 du Code des sociétés (nouvel article 5:121 CSA), qui stipule qu'une distribution de dividendes ne peut avoir pour effet que l'actif net descende en dessous du montant du capital et des réserves indisponibles.

D'après le tableau ci-dessus, Montea dispose encore d'un matelas de € 122.475K après distribution du dividende proposé de € 2,54 par action.

ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS	IFRS 31/12/2019 12 mois	IFRS 31/12/2018 12 mois	IFRS 31/12/2017 12 mois
<b>EUR (x 1.000)</b>			
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	314.983	256.063	232.938
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	209.184	100.891	66.641
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 (+/-)	-7.155	-4.028	-14.762
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	0	-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 plans 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	0	1
Réserve légale (+)	835	841	841
<b>Capitaux propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des sociétés</b>	<b>517.847</b>	<b>353.767</b>	<b>285.657</b>
Actif net avant distribution des dividendes	680.409	433.079	332.502
Proposition de dividendes	40.088	28.961	22.495
<b>Actif net après distribution des dividendes</b>	<b>640.321</b>	<b>404.118</b>	<b>310.006</b>
<b>Marge après distribution des dividendes</b>	<b>122.475</b>	<b>50.351</b>	<b>24.349</b>

Fin 2019, la marge résiduelle après distribution du dividende se situe à € 122.475K, l'actif net de la SIR ayant augmenté relativement plus que les fonds propres non distribuables (tous deux conformément à l'article 617 du Code des Sociétés) (nouvel article 5:121 CSA).

### 18.10.7 État des variations des capitaux propres statutaires et des réserves au 31 décembre 2019

VARIATION FONDS PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Capitaux propres
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>232.938</b>	<b>66.641</b>	<b>-3.616</b>	<b>36.538</b>	<b>0</b>	<b>332.501</b>
<b>Éléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>	<b>23.125</b>	<b>34.250</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57.377</b>
Augmentation de capital	23.125	34.250	0	0	0	57.375
Impacts sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothécaire 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
<b>Sous-total</b>	<b>256.063</b>	<b>100.891</b>	<b>-3.614</b>	<b>36.538</b>	<b>0</b>	<b>389.879</b>
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
<b>AU 31/12/2018</b>	<b>256.063</b>	<b>100.891</b>	<b>11.549</b>	<b>64.575</b>	<b>0</b>	<b>433.079</b>
<b>Éléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>	<b>58.920</b>	<b>108.292</b>	<b>526</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>167.739</b>
Augmentation de capital	58.920	108.292	0	0	0	167.212
Impacts sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothécaire des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	526	0	0	526
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
<b>Sous-total</b>	<b>314.983</b>	<b>209.183</b>	<b>12.076</b>	<b>64.575</b>	<b>0</b>	<b>600.818</b>
Dividendes	0	0	-28.961	0	0	-28.961
Résultat reporté	0	0	64.575	-64.575	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	108.552	0	108.552
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>314.983</b>	<b>209.183</b>	<b>47.690</b>	<b>108.552</b>	<b>0</b>	<b>680.409</b>

## 18.10.8 État du personnel employé

## ETAT DES PERSONNES EMPLOYEES

EMPLOYEES REPRIS DANS LA DECLARATION DIMONA QUI SONT INSCRITS  
DANS LE REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL

Pendant l'exercice ou l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total équivalents temps plein (TP)	3. Total (T) ou total équivalents (TP)
		(exercice)	(exercice)	(exercice)	(exercice précédent)
Loyen nombre d'employés	100	13,7	1,4	15,1	13,9
Nombre des heures effectivement travaillées	101	23.723,50	2.077,70	25.801,20	24.113,00
Frais du personnel	102	1.275.881,00	94.811,00	1.370.692,00	1.136.510,00
Avantage en surplus du salaire	103	xxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxx	0	25156

A la fin de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total équivalents (TP)
<b>Employés par nature du contrat de travail</b>	105	14,0	3,0	16,0
Contrat pour une durée indéterminée	110	13,0	3,0	15,0
Contrat pour une durée déterminée	111	1,0	0,0	1,0
Contrat pour un projet spécifique	112	0,0	0,0	0,0
Contrat de remplacement	113	0,0	0,0	0,0
<b>Selon le sexe et le niveau d'éducation</b>				
Hommes:	120	7,0	2,0	8,1
enseignement primaire	1200	2,0	0,0	2,0
enseignement secondaire	1201	0,0	0,3	0,3
enseignement supérieur non-universitaire	1202	4,0	1,0	4,8
enseignement supérieur universitaire	1203	1,0	0,0	1,0
Femmes:	121	7,0	1,0	7,9
enseignement primaire	1210	1,0	0,0	1,0
enseignement secondaire	1211	1,0	1,0	1,9
enseignement supérieur non-universitaire	1212	1,0	1,0	2,0
enseignement supérieur universitaire	1213	3,0	0,0	3,0
<b>Selon la catégorie professionnelle</b>				
Direction	130	0,0	0,0	0,0
Employés	134	14,0	3,0	16,0
Ouvriers	132	0,0	0,0	0,0
Autres	133	0,0	0,0	0,0

## ÉTAT DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL PENDANT L'EXERCICE

## EN SERVICE

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents	
<b>Employés inscrits dans le registre du personnel pendant l'exercice</b>				
205	9,0	3,0	10,5	
<b>Selon la nature du contrat de travail</b>				
Contrat pour une durée indéterminée	210	4,0	3,0	5,5
Contrat pour une durée déterminée	211	5,0	0,0	5,0
Contrat pour un projet spécifique	212	0,0	0,0	0,0
Contrat de remplacement	213	0,0	0,0	0,0

## HORS SERVICE

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents	
<b>Employés inscrits dans le registre du personnel dont la date d'inscription a pris fin au cours de l'exercice</b>				
305	8,0	1,0	8,3	
<b>Selon la nature du contrat de travail</b>				
Contrat pour une durée indéterminée	310	4,0	1,0	4,3
Contrat pour une durée déterminée	311	4,0	0,0	4,0
Contrat pour un projet spécifique	312	0,0	0,0	0,0
Contrat de remplacement	313	0,0	0,0	0,0
<b>Selon le motif de résiliation du contrat</b>				
Retraite	340	0,0	0,0	0,0
Retraite anticipée	341	0,0	0,0	0,0
Démission	342	0,0	0,0	0,0
Autre raison	343	8,0	1,0	8,3
dont: le nombre de salariés qui continuent à fournir les services en tant qu'indépendant au moins à temps partiel	350	0,0	0,0	0,0

### 18.11 EPRA<sup>83</sup>

L'EPRA, ou European Public Real Estate Association, est le porte-parole du secteur européen des sociétés immobilières européennes cotées en bourse. L'association compte plus de 250 membres et représente plus de 450 milliards d'euros d'immeubles. Les indices EPRA constituent une référence mondiale et sont les plus utilisés par les investisseurs en immobilier coté en bourse. Les indices regroupent plus de 100 sociétés. Les critères pour figurer dans les indices sont publiés sur le site Internet EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)). Montea fait partie de l'indice EPRA européen et belge depuis septembre 2018.

On trouvera aussi sur le site Internet EPRA des recommandations en ce qui concerne le reporting et la définition des principaux critères de performance financière pour les sociétés immobilières cotées en bourse (voir EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines). Montea met la plupart des critères de performance EPRA recommandés à la disposition des investisseurs, dans le but de standardiser le reporting pour améliorer la qualité de l'information et faciliter les comparaisons.

---

<sup>83</sup> Aucun indicateur EPRA n'a été audité par le commissaire, à l'exception du résultat EPRA, de la NAV EPRA et de la NNAV EPRA. La publication de ces données n'est pas obligatoire aux termes de la réglementation SIR. Elles ne sont pas soumises au contrôle des instances publiques.

A) Tableau récapitulatif des indicateurs de performance EPRA<sup>84</sup>

EPRA - METRICS	Definition	Objectif	31/12/2019	31/12/2018
<b>A) RESULTAT EPRA</b>	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.	Critères de mesure important des résultats opérationnels sous-jacents issus de la location de biens immobiliers par l'entreprise. Indique la mesure dans laquelle les dividendes payés sont en rapport avec le bénéfice.	En € x 1000: <b>49.997</b> In € / action: <b>3,28</b>	<b>35.724</b>  <b>2,95</b>
<b>B) EPRA NAV</b>	Actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	Ajuste les données IFRS NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle des actifs et des passifs d'une véritable société de placement immobilier conduisant une stratégie de placement à long terme.	En € x 1000: <b>702.953</b> In € / action: <b>44,54</b>	<b>443.735</b>  <b>34,63</b>
<b>C) EPRA NNNAV</b>	Actif net réévalué EPRA, retraité pour inclure la juste valeur (i) des instruments financiers, (ii) des dettes et (iii) des impôts différés.	Ajuste les données EPRA NAV pour fournir aux actionnaires les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle de la totalité des actifs et des passifs d'une entité immobilière.	En € x 1000: <b>682.907</b> In € / action: <b>43,27</b>	<b>437.699</b>  <b>34,16</b>
<b>D) EPRA TAUX DE VACANCE</b>	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.	<b>1,3%</b>	<b>1,5%</b>
<b>E) EPRA Net Initial Yield</b>	Revenu locatif annualisé adapté, 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'achat (estimés).	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles.	<b>6,0%</b>	<b>6,4%</b>
<b>F) EPRA "Topped-up" Net Initial Yield</b>	Cette mesure intègre un ajustement EPRA NIY pour l'expiration des périodes sans loyer (ou d'autres incitations locatives non expirées telles qu'une période de location à prix réduit et des prix de location échelonnés).	Mesure comparable en Europe pour les valorisations de portefeuilles.	<b>6,0%</b>	<b>6,4%</b>
<b>G) Ratio de coûts EPRA (vacance directs inclus)</b>	les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut		<b>9,3%</b>	<b>11,7%</b>
<b>H) Ratio de coûts EPRA (vacance directs exclus)</b>	les charges administratives et opérationnelles (vacances directs inclus), divisés par les revenus loyer brut		<b>9,0%</b>	<b>11,3%</b>

<sup>84</sup> L'auditeur s'est penché sur les mesures (ISRE 2410) figurant dans ce tableau.

## B) Résultat EPRA – résultat EPRA par action

<i>(en EUR X 1 000)</i>		31/12/2019	31/12/2018
<b>Résultat net (IFRS)</b>		<b>108.465</b>	<b>64.575</b>
<b>Changements pour le calcul du résultat EPRA</b>			
A exclure:			
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-70.773	-31.975
(ii)	Résultat sur la vente des immeubles de placement	-434	-3
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12.739	3.127
<b>Résultat EPRA</b>		<b>49.997</b>	<b>35.724</b>
Nombre moyen pondéré d'actions		15.229.606	12.100.327
<b>Résultat EPRA par action (€/action)</b>		<b>3,28</b>	<b>2,95</b>

## C) NAV EPRA – NAV EPRA par action

<i>(en EUR X 1 000)</i>		31/12/2019	31/12/2018
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>680.029</b>	<b>433.550</b>
<b>NAV par action (€/action)</b>		<b>43,09</b>	<b>33,83</b>
Effet de la levée d'options, de dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres			
<b>Valeur de l'actif net diluée après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres</b>		<b>680.029</b>	<b>433.550</b>
A exclure			
(iv)	IV. Juste valeur des instruments financiers	22.924	10.186
<b>EPRA VAN</b>		<b>702.953</b>	<b>443.735</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période		15.782.594	12.814.692
<b>EPRA VAN par action (€/action)</b>		<b>44,54</b>	<b>34,63</b>

## D) NNNAV EPRA – NNNAV EPRA par action

<i>(en EUR X 1 000)</i>		31/12/2019	31/12/2018
<b>EPRA VAN</b>		<b>702.953</b>	<b>443.735</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période		15.782.594	12.814.692
<b>EPRA VAN par action (€/action)</b>		<b>44,54</b>	<b>34,63</b>
A rajouter:			
(i)	I. Juste valeur des instruments financiers	-22.924	-10.186
(ii)	II. Réévaluations de la juste valeur des financements à tous d'intérêt fixe	2.878	4.149
<b>EPRA NNVAN</b>		<b>682.907</b>	<b>437.699</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période		15.782.594	12.814.692
<b>EPRA NNVAN par action (€/action)</b>		<b>43,27</b>	<b>34,16</b>

## E) EPRA NIY et EPRA topped-up NIY

(en EUR x 1000)	31/12/2019				31/12/2018				
Immeubles de placement – pleine propriété	507.595	173.767	422.995	1.104.358	447.653	139.034	326.550	913.236	
Immeubles de placement – participation des JV / Fonds	0	0	0	0	0	0	0	0	
Actifs en vue de vente	0	0	0	0	0	0	0	0	
Moins développements	-27.783	-22.876	-13.345	-64.004	-9.785	0	-18.610	-28.395	
<b>Portefeuille immobilier achevé</b>	<b>479.812</b>	<b>150.891</b>	<b>409.650</b>	<b>1.040.353</b>	<b>437.867</b>	<b>139.034</b>	<b>307.940</b>	<b>884.841</b>	
Provision pour frais d'acquisition estimés	11.794	10.683	27.218	49.694	9.177	9.844	21.556	40.576	
<b>Valeur d'investissement du portefeuille achevé</b> B	<b>491.606</b>	<b>161.574</b>	<b>436.868</b>	<b>1.090.047</b>	<b>447.044</b>	<b>148.877</b>	<b>329.496</b>	<b>925.417</b>	
Revenus locatifs encaissés au comptant annualisés	36.594	8.642	24.155	69.391	34.736	8.649	19.289	62.675	
Coûts immobiliers	-3.690	116	-198	-3.771	-3.527	-135	-184	-3.846	
<b>Loyers nets annualisés</b> A	<b>32.904</b>	<b>8.758</b>	<b>23.957</b>	<b>65.620</b>	<b>31.209</b>	<b>8.514</b>	<b>19.105</b>	<b>58.828</b>	
Gratuités ou autre 'lease incentives'	80	0	0	80	80	0	0	80	
<b>"topped-up" Loyers nets annualisés</b> C	<b>32.984</b>	<b>8.758</b>	<b>23.957</b>	<b>65.699</b>	<b>31.289</b>	<b>8.514</b>	<b>19.105</b>	<b>58.908</b>	
EPRA Net Initial Yield	A/B	6,7%	5,4%	5,5%	6,0%	7,0%	5,7%	5,8%	6,4%
EPRA "topped-up" Net Initial Yield	C/B	6,7%	5,4%	5,5%	6,0%	7,0%	5,7%	5,8%	6,4%

## F) Inoccupation EPRA

(En EUR X 1 000)	(A) Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation 31/12/2019	(B) Valeur locative estimé du portefeuille (ERV) 31/12/2019	(A/B) Taux d'inoccupation ERPA (in %) 31/12/2019	(A) Valeur locative estimé (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
Belgique	112	32.480	0,3%	202	31.157	0,6%
France	738	9.327	7,9%	674	9.226	7,3%
Les Pays-Bas	-	23.943	0,0%	-	19.210	0,0%
<b>Total</b>	<b>850</b>	<b>65.750</b>	<b>1,3%</b>	<b>876</b>	<b>59.593</b>	<b>1,5%</b>

## G) Ratio de coût EPRA

Ratio de coûts EPRA ( En EUR x 1000)		31/12/2019	31/12/2018
<b>(i) charges d'exploitation &amp; administration (IFRS)</b>		<b>6.656</b>	<b>6.428</b>
(iii) indemnité de gestion hors élément de profit réel/estimé		-365	-330
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>A</b>	<b>6.290</b>	<b>6.098</b>
(ix) Frais directs de vacance		-166	-234
<b>Coûts EPRA (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>B</b>	<b>6.125</b>	<b>5.864</b>
(x) Revenus locatifs bruts moins loyer à payer sur terrain loué - IFRS		67.985	52.120
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>C</b>	<b>67.985</b>	<b>52.120</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (frais de vacance directs inclus)</b>	<b>A/C</b>	<b>9,3%</b>	<b>11,7%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors frais de vacance directs)</b>	<b>B/C</b>	<b>9,0%</b>	<b>11,3%</b>

## H) Actifs d'investissement

Principaux indicateurs opérationnels du portefeuille immobilier, par pays :

	BE	FR	NL	31/12/2019
<b>Surface Locative</b>	689.449 m <sup>2</sup>	172.725 m <sup>2</sup>	477.418 m <sup>2</sup>	<b>1.339.593 m<sup>2</sup></b>
<b>Loyer moyen/m<sup>2</sup></b>	49,9 €/m <sup>2</sup>	50,0 €/m <sup>2</sup>	50,6 €/m <sup>2</sup>	<b>50,2 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Loyers contractuels annualisés</b>	34.421 k€	8.642 k€	24.155 k€	<b>67.217 k€</b>
<b>Valeur locative estimé (ERV)</b>	32.480 k€	9.327 k€	23.943 k€	<b>65.750 k€</b>
<b>Loyers nets</b>	345.122 k€	9.136 k€	21.420 k€	<b>64.678 k€</b>
<b>Juste Valeur- Immeubles</b>	467.704 k€	150.891 k€	409.650 k€	<b>1.028.245 k€</b>
<b>Juste Valeur-Panneaux Solaires</b>	12.108 k€	0 k€	87 k€	<b>121.95k€</b>
<b>Taux de vacance EPRA (basé sur ERV)</b>	0,20%	8,00%	0,00%	<b>1,20%</b>
<b>Durée moyenne jusqu'à la première possibilité de résiliation</b>	6,1y	3,1y	12,3y	<b>8,0y</b>
<b>La durée moyenne jusqu'à la fin</b>	8,2y	5,1y	12,3y	<b>9,3y</b>

Loyers par pays et par type d'activité du locataire :

Secteur d'activité du locataire (k€)	BE	FR	NL	31/12/2019
<b>Industrie</b>	<b>7.824</b>	1.161	3.587	<b>12.572</b>
<b>Produits de consommation</b>	<b>4.367</b>	<b>5.491</b>	<b>6.514</b>	<b>16.372</b>
<b>Produits primaires</b>	<b>6.068</b>		6.306	<b>12.374</b>
<b>Logistique</b>	<b>14.444</b>	1.435	7.749	<b>23.628</b>
<b>Services</b>	<b>1.717</b>	554		<b>2.272</b>
<b>Inoccupation</b>				
<b>TOTAL loyer actuel</b>	<b>34.421</b>	<b>8.642</b>	<b>24.156</b>	<b>67.218</b>

Secteur d'activité du locataire (k€)	BE	FR	NL	31/12/2019
<b>Industrie</b>	12%	2%	5%	<b>19%</b>
<b>Produits de consommation</b>	6%	8%	10%	<b>24%</b>
<b>Produits primaires</b>	9%		9%	<b>18%</b>
<b>Logistique</b>	21%	2%	12%	<b>35%</b>
<b>Services</b>	3%	1%		<b>3%</b>
<b>Inoccupation</b>				
<b>TOTAL loyer actuel</b>	<b>54%</b>	<b>14%</b>	<b>32%</b>	<b>100%</b>

Principaux locataires du portefeuille, avec leur part dans le total des loyers :

	Huurder	Current Rent	%
1	DHL aviation	3.365	5,0%
2	Recycling REKO	2.873	4,3%
3	Decathlon	2.871	4,3%
4	Doc Morris	2.760	4,1%
5	DHL Global Forwarding	2.284	3,4%
6	Koopman	2.000	3,0%
7	BELRON - Carglass	1.932	2,9%
8	DSV Solutions I & II	1.812	2,7%
9	Bakkersland	1.800	2,7%
10	Federal Mogul	1.503	2,2%
11	Vos Logistics	1.305	1,9%
12	Aware Food Group	1.270	1,9%
13	Barry Callebaut	1.255	1,9%
14	Delta Wines	1.249	1,9%
15	Jan De Rijk	1.239	1,8%
16	Caterpillar	1.235	1,8%
17	Metro	1.231	1,8%
18	XPO	1.187	1,8%
19	Depa Disposables	1.096	1,6%
20	Movianto	1.090	1,6%
21	Dachser	1.073	1,6%
22	GVT	1.066	1,6%
23	NSK	1.027	1,5%
	<b>Huurders &gt; 1 mio€</b>	<b>38.524</b>	<b>57%</b>
	<b>Huurders &lt; 1 mio€</b>	<b>28.694</b>	<b>43%</b>
	<b>TOTAAL</b>	<b>67.217</b>	<b>100%</b>

Principaux biens d'investissement (valeur de marché) dans le portefeuille :

	Location	Locataires	Juste Valeur	Surface Locative (m <sup>2</sup> )	Type de propriété	Type de propriété	% de propriété	Type 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 Willebroek De Hulst	- Decathlon	> 30 mio €	47.046	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2017	2017
5	NL Born Verloren van Themaatweg	- Koopman Logistics Group	> 30 mio €	56.302	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2019	n.a.
6	BE Zaventem Brucargo	- DHL Aviation	> 30 mio €	66.543	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2017	2016
7	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
8	BE Genk Kruisbosstraat	- Carglass (Belron)	25 < x < 30 mio €	46.815	Single tenant	Logistics	100%	Long Term superficies	2018	2018
9	NL Waddinxveen LPA12	- Isero - Dille & Kamille	25 < x < 30 mio €	20.895	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2018	2019
10	BE De Hulst - Willebroek Schoononkweg	- Federal Mogul	20 < x < 25 mio €	29.117	Single tenant	Logistics	100%	Full ownership	2016	2016

### I) Projets de développement

Principaux indicateurs opérationnels des projets de développement, par pays et par projet :

Site & Localisation	Pays	Coûts de développement 31/12/2019	Ré-évaluation	31/12/2019	Coûts estimés jusqu'à la livraison	Valeur à la livraison	Date prévue d'achèvement	Status
Bornem	BE	2.487	-61	2.426	Unknown	2.426	Unknown	Commercialization
Lummen	BE	7.616	-178	7.438	17.379	24.817	< Q4 2021	Commercialization
de Tyraslaan	BE	10.377	-591	9.785	Unknown	9.785	2020	Commercialization
Solar Panels	BE	8.134		8.134	6.143	14.277	2020	Under construction
	BE	28.613	-830	27.783	23.522	51.305		
Schiphol	NL	5.078	32	5.110	11.797	16.907	< Q4 2021	Commercialization
Etten-Leur	NL	4.268	-88	4.180	13.035	17.215	< Q4 2021	Commercialization
Solar Panels	NL	4.055		4.055	4.289	8.344	2020	Under construction
	NL	13.401	-56	13.345	29.121	42.466		
Mezzieu (Renault)	FR	8.129	-9	8.120	4.171	12.291	2020	Under construction
St-Laurent de Blangy (Unéal-Advitam)	FR	12.871	-1	12.870	6.106	18.976	2020	Under construction
Senlis	FR	1.907	-21	1.886	Unknown	1.886	Unknown	Commercialization
	FR	22.907	-31	22.876	10.277	33.153		
<b>TOTAL</b>		<b>64.921</b>	<b>-917</b>	<b>64.004</b>	<b>62.920</b>	<b>126.924</b>		

Site & Localité	Land	Type gebouw	Type gebouw	% eigendom	Voorverhuurd (%)	Office (m²)	Warehouse (m²)	Mezzanine (m²)	Andere (m²)	Totaal (m²)	Onbebouwd de grond (m²)	ERV bij oplevering (K€)
Bornem	BE	Unknown	Unknown	100%							18.447	Unknown
Lummen	BE	Logistics	Unknown	100%							53.518	Unknown
de Tyraslaan	BE	Land	Unknown	100%							59.508	Unknown
Solar Panels BE	BE	n.a.	n.a.	100%							n.a.	n.a.
	BE										131.473	
Schiphol	NL	Unknown	Unknown	100%							24.512	Unknown
Etten-Leur	NL	Unknown	Unknown	100%							37.520	Unknown
Solar Panels NL	NL	n.a.	n.a.	100%							n.a.	n.a.
	NL										62.032	
Meyzieu (Renault)	NL	Logistics	Single tenant	100%	100%	900	9.200			10.100	30.509	921
St-Laurent de Blangy (Unéal-Advitam)	NL	Logistics	Single tenant	100%	100%	1.920	32.425		766	35.111	90.395	1.261
Senlis	NL	Unknown	Unknown	100%							170.000	Unknown
	NL					2.820	41.625		766	45.211	290.904	2.182
<b>TOTAL</b>						<b>2.820</b>	<b>41.625</b>		<b>766</b>	<b>45.211</b>	<b>484.409</b>	<b>2.182</b>

## J) Croissance « Like-for-Like » des loyers IFRS

(en EUR x 1000)	LOYER 31/12/2018	LIKE FOR LIKE					NON COMPARABLE			LOYER 31/12/2019	
		(location de Vide locatif)	Nouveau contrat (sans vide locatif)	Re-négociation	Indexation	Autre	Nouveau site	Indexation	Site vendu		
Belgique	27.150	942	9	186	534	520	0	0	0	29.341	
France	6.584	-432	0	70	110		0	0	0	6.333	
Les Pays-Bas	9.853	0	0	0	189		0	0	0	10.042	
LIKE for LIKE	43.588	510	9	256	834	520	0	0	0	45.716	
Belgique	1.031	0	0	0	0		3.538	19	0	4.589	
France	2.198	0	0	0	0	0	917	48	-369	2.794	
Les Pays-Bas	6.079	0	0	0	0	0	6.485	81	-680	11.965	
NON COMPARABLE	9.308	0	0	0	0	0	10.940	148	-1.049	19.347	
<b>TOTAL</b>	<b>52.896</b>	<b>510</b>	<b>9</b>	<b>256</b>	<b>834</b>	<b>520</b>	<b>10.940</b>	<b>148</b>	<b>-1.049</b>	<b>65.063</b>	
		Variation "Like-for-Like" de l'année				2,128					

Belgique	51,3%	1,8%	0,0%	0,4%	1,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	55,5%	
France	12,4%	-0,8%	0,0%	0,1%	0,2%	#VALUE!	0,0%	0,0%	0,0%	12,0%	
Les Pays-Bas	18,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	#VALUE!	0,0%	0,0%	0,0%	19,0%	
LIKE for LIKE	82,4%	1,0%	0,0%	0,5%	1,6%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	86,4%	
Belgique	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	#VALUE!	6,7%	0,0%	0,0%	8,7%	
France	4,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	0,1%	-0,7%	5,3%	
Les Pays-Bas	11,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,3%	0,2%	-1,3%	22,6%	
NON COMPARABLE	17,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,7%	0,3%	-2,0%	36,6%	
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,0%</b>	<b>20,7%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>123,0%</b>	
		Variation "Like-for-Like" de l'année				4,0%					

À noter :

- Un bâtiment qui a fait partie du portefeuille pendant les 2 dernières années complètes (du 01/01/2018 au 31/12/2019) 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 des biens d'investissement

(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	407.345	1.620	28.608						437.572
France	134.556	775	10.916						146.247
Les Pays-Bas	284.970	990	21.860						307.820
<b>LIKE for LIKE</b>	<b>826.870</b>	<b>3.385</b>	<b>61.384</b>	<b>0</b>					<b>981.639</b>
Belgique	16.105	0		14.093	0	0	194	-260	30.132
France	4.478	0	0	2.903	-2.740	0	119	-115	4.644
Les Pays-Bas	22.970	0	0	53.004	-23.820	45.342	109	4.225	101.830
<b>NON COMPARABLE</b>	<b>43.553</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70.000</b>	<b>-26.560</b>	<b>45.342</b>	<b>421</b>	<b>3.850</b>	<b>136.606</b>
<b>TOTAL</b>	<b>870.423</b>	<b>3.385</b>	<b>61.384</b>	<b>70.000</b>	<b>-26.560</b>	<b>45.342</b>	<b>421</b>	<b>3.850</b>	<b>1.028.245</b>
<b>Variation "Like-for-Like" de l'année</b>		<b>64.769</b>							
Belgique	46,8%	0,2%	3,3%	0,0%				0,0%	50,3%
France	15,5%	0,1%	1,3%	0,0%				0,0%	16,8%
Les Pays-Bas	32,7%	0,1%	2,5%	0,0%				0,0%	35,4%
<b>LIKE for LIKE</b>	<b>95,0%</b>	<b>0,4%</b>	<b>7,1%</b>	<b>0,0%</b>				<b>0,0%</b>	<b>102,4%</b>
Belgique	1,9%	0,0%	0,0%	1,6%	0,0%		0,0%	0,0%	3,5%
France	0,5%	0,0%	0,0%	0,3%	-0,3%		0,0%	0,0%	0,5%
Les Pays-Bas	2,6%	0,0%	0,0%	6,1%	-2,7%	5,2%	0,0%	0,5%	11,7%
<b>NON COMPARABLE</b>	<b>5,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>8,0%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>5,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,4%</b>	<b>15,7%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,4%</b>	<b>7,1%</b>	<b>8,0%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>5,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,4%</b>	<b>118,1%</b>

À noter :

Un bâtiment qui a fait partie du portefeuille pendant les 2 dernières années complètes (du 01/01/2018 au 31/12/2019) 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
<b>Durée moyenne restante - 1ère break</b>		<b>6,1 y</b>	<b>3,1 y</b>	<b>12,3 y</b>	<b>8,0 y</b>
ERV 1ère break	ERV qui expire dans la première année	1.131	1.904		3.035
	ERV qui expire dans la deuxième année	5.807	1.120		6.927
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	7.527	5.134	3.048	15.709
	ERV qui expire après la 5e année	18.015	1.169	20.895	40.079
	<b>TOTAL</b>	<b>32.480</b>	<b>9.327</b>	<b>23.943</b>	<b>65.750</b>
	ERV qui expire dans la première année	1,7%	2,9%		4,6%
	ERV qui expire dans la deuxième année	8,8%	1,7%		10,5%
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	11,4%	7,8%	4,6%	23,9%
	ERV qui expire après la 5e année	27,4%	1,8%	31,8%	61,0%
	<b>TOTAL</b>	<b>49,4%</b>	<b>14,2%</b>	<b>36,4%</b>	<b>100,0%</b>
Current Rent 1ère break	Current Rent qui expire dans la première année	1.079	1.316		2.395
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	6.082	1.187		7.269
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	8.098	5.128	2.947	16.173
	Current Rent qui expire après la 5e année	19.161	1.012	21.208	41.380
	<b>TOTAL</b>	<b>34.421</b>	<b>8.642</b>	<b>24.155</b>	<b>67.217</b>
	Current Rent qui expire dans la première année	1,6%	2,0%		3,6%
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	9,0%	1,8%		10,8%
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	12,0%	7,6%	4,4%	24,1%
	Current Rent qui expire après la 5e année	28,5%	1,5%	31,6%	61,6%
	<b>TOTAL</b>	<b>51,2%</b>	<b>12,9%</b>	<b>35,9%</b>	<b>100,0%</b>

## M) Analyse de la durée résiduelle jusqu'à la fin du contrat

ANALYSE DUREE RESTANTE - FIN		BE	FR	NL	TOTAL
<b>Durée moyenne restante - fin du contrat</b>		<b>8,2 y</b>	<b>5,1 y</b>	<b>12,3 y</b>	<b>9,3 y</b>
ERV fin du contrat	ERV qui expire dans la première année	1.131	1.904		3.035
	ERV qui expire dans la deuxième année	5.807	1.120		6.927
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	7.527	5.134	3.048	15.709
	ERV qui expire après la 5e année	18.015	1.169	20.895	40.079
	<b>TOTAL</b>	<b>32.480</b>	<b>9.327</b>	<b>23.943</b>	<b>65.750</b>
	ERV qui expire dans la première année	1,7%	2,9%		4,6%
	ERV qui expire dans la deuxième année	8,8%	1,7%		10,5%
	ERV qui expire entre la 3e et la 5e année	11,4%	7,8%	4,6%	23,9%
	ERV qui expire après la 5e année	27,4%	1,8%	31,8%	61,0%
	<b>TOTAL</b>	<b>49,4%</b>	<b>14,2%</b>	<b>36,4%</b>	<b>100,0%</b>
Current Rent fin du contrat	Current Rent qui expire dans la première année	1.079	1.316		2.395
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	6.082	1.187		7.269
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	8.098	5.128	2.947	16.173
	Current Rent qui expire après la 5e année	19.161	1.012	21.208	41.380
	<b>TOTAL</b>	<b>34.421</b>	<b>8.642</b>	<b>24.155</b>	<b>67.217</b>
	Current Rent qui expire dans la première année	1,6%	2,0%		3,6%
	Current Rent qui expire dans la deuxième année	9,0%	1,8%		10,8%
	Current Rent qui expire entre la 3e et la 5e année	12,0%	7,6%	4,4%	24,1%
	Current Rent qui expire après la 5e année	28,5%	1,5%	31,6%	61,6%
	<b>TOTAL</b>	<b>51,2%</b>	<b>12,9%</b>	<b>35,9%</b>	<b>100,0%</b>

## N) Sustainability Best practices: EPRA sBPR

## 1) Methodologie

Les bâtiments qui relèvent de ce reporting de durabilité représentent environ 450.000 m<sup>2</sup>. Dans ce contexte, la part de l'électricité grise couverte se situe à 31.8%, la consommation de combustibles fossiles (gaz naturel) à 18.3% et la consommation d'eau à 4.2%, chaque fois en % du portefeuille d'investissement total de Montea. Il s'agit toujours de bâtiments dans lesquels Montea jouit du contrôle des compteurs et des relevés de comptage, ainsi que des données obtenues de parties extérieures (locataires, gestionnaires de réseaux...). Lorsque des hypothèses sont faites pour arriver à des données complètes et comparables, elles sont expliquées en détail.

Si des données sont présentées « like-for-like », la méthodologie est la suivante : (une partie d'un site est comparable si le site fait partie du portefeuille pendant toute la période actuelle et la période comparative. Des sites ont également été sortis de la base comparable s'il n'y a pas eu d'activité durant une période significative. La mention « ABS » concerne la valeur absolue de toute la couverture, pour les sites comparables (« like-for-like ») et non comparables.

Les chiffres rapportés à propos du siège ne concernent que les bureaux d'Erembodem.

## 2) ELEC – Consommation électrique totale

in kWh	2019	2018
<b>Montea property portfolio</b>	coverage:	31,8%
<b>Elec-ABS</b>	17.815.726	16.969.244
<b>Elec-LFL</b>	12.986.575	13.275.621
<b>Montea Corporate offices</b>		
<b>Elec-ABS</b>	66.595	70.530
<b>Elec-LFL</b>	66.595	70.530

Il s'agit seulement ici de la consommation d'électricité achetée par les locataires via le réseau électrique (électricité « verte » ou « grise »). L'électricité verte produite par les installations photovoltaïques de Montea n'est pas prise en compte dans le reporting ci-dessus. Les données de deux projets réceptionnés (en 2018) ont été extrapolées en 2018 sur la base de 2019.

## 3) DHC – Consommation au départ d'un réseau de chaleur ou de refroidissement

Le portefeuille de Montea ne comprend pas encore de sites raccordés à un réseau de chaleur ou de refroidissement.

## 4) FUEL – Consommation de combustibles fossiles

in kWh	2019	2018
<b>Montea property portfolio</b>	coverage:	18,3%
<b>Fuel-ABS</b>	10.495.565	8.557.547
<b>Fuel-LFL</b>	3.540.388	3.593.553
<b>Montea Corporate offices</b>		
<b>Fuel-ABS</b>	73.524	101.605
<b>Fuel-LFL</b>	73.524	101.605

Le seul combustible fossile consommé sur les sites de Montea est le gaz naturel. Les données d'un projet réceptionné ont été extrapolées en 2018 sur la base de 2019. De même, pour le site de Milmort, les données pour 2019 ont été extrapolées sur la base de 2018 pour arriver à une année complète.

## 5) E-INTENSITY

in kWh/m <sup>2</sup>	2019	2018
<b>Montea property portfolio</b>	coverage:	18,3%
<b>Energy-Int</b>	79	70
<b>Energy-Int-LFL</b>	62	63
<b>Montea Corporate offices</b>		
<b>Energy-Int</b>	219	269
<b>Energy-Int-LFL</b>	219	269

L'intensité énergétique s'exprime en fonction des consommations rapportées ci-dessus en kWh, par rapport à la surface louable du site (kWh / m<sup>2</sup>).

## 6) GHG - Combustion de gaz à effet de serre sur le site ("directe")

in tCO <sub>2</sub> e	2019	2018
<b>Montea property portfolio</b>	coverage:	18,3%
<b>GHG-Dir-Abs</b>	1.921	1.566
<b>GHG-Dir-LFL</b>	648	658
<b>Montea Corporate offices</b>		
<b>GHG-Dir-Abs</b>	13	19
<b>GHG-Dir-LFL</b>	13	19

Les gaz à effet de serre nés de la consommation/combustion sur le site se limitent au gaz naturel. Pour obtenir la quantité totale de CO<sub>2</sub>, nous avons utilisé un facteur de conversion de 0,183 kg CO<sub>2</sub>/kWh (IEA).

## 7) GHG – Combustion de gaz à effet de serre hors du site ('indirect')

in tCO <sub>2</sub> e	2019	2018
<b>Montea property portfolio</b>	coverage:	31,8%
<b>GHG-Indir-Abs</b>	4.051	3.859
<b>GHG-Indir-LFL</b>	2.953	3.019
<b>Montea Corporate offices</b>		
<b>GHG-Indir-Abs</b>	15	16
<b>GHG-Indir-LFL</b>	15	16

Les gaz à effet de serre nés de la consommation/combustion hors du site se limitent à la production d'électricité grise.. Pour obtenir la quantité totale de CO<sub>2</sub>, nous avons utilisé un facteur de conversion de 0,2274 kg CO<sub>2</sub>/kWh.

## 8) GHG-INTENSITY

in kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	2019	2018
<b>Montea property portfolio</b>	coverage:	18,3%
<b>GHG-Int</b>	16,2	15,1
<b>GHG-Int-LFL</b>	13,1	13,4
<b>Montea Corporate offices</b>		
<b>GHG-Int</b>	44,7	54,1
<b>GHG-Int-LFL</b>	44,7	54,1

L'intensité énergétique s'exprime en fonction de la production de gaz à effet de serre (directe et indirecte) rapportée ci-dessus, par rapport à la surface louable du site (kWh / m<sup>2</sup>).

## 9) L'EAU &amp; INTENSITE DE L'EAU – Consommation d'eau et intensité

in m <sup>3</sup>	2019	2018
<b>Montea property portfolio</b>	coverage:	4,2%
<b>Water-ABS</b>	4.676	4.026
<b>Water-LFL</b>	2.979	2.802
<b>Montea Corporate offices</b>		
<b>Water-ABS</b>	290	290
<b>Water-LFL</b>	290	290
in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2019	2018
<b>Montea property portfolio</b>	coverage:	4,2%
<b>Water-Int</b>	0,08	0,07
<b>Montea Corporate offices</b>		
<b>Water-Int</b>	0,45	0,45

## 10) CERTIFICAT – Sites certifiés durables

in #	2019	2018
<b>Montea property portfolio</b>		
<b>Cert-Tot</b>	3	3

Les certificats délivrés concernent les normes BREEAM et HQE. Une autre demande BREEAM est en cours.

## 11) DIVERSITE – Diversité des genres parmi le personnel

		2019	2018
<b>% man / % woman</b>			
<b>Diversity-Emp</b>	The entire company	64 / 36	67 / 33
<b>Diversity-Emp</b>	Montea Management	88 / 12	71 / 29
<b>Average salary of women (%) of the average salary of men</b>			
<b>Diversity-pay</b>	Salaried employees	80%	70%

## 12) EMPLOYEE – Formation, évaluation, employés entrants et sortants

		2019	2018
<b>Emp-Dev</b>	Personal development (%evaluations)	100%	100%
<b>Emp-new hires</b>	New employees (abs / % of employees at year end)	8 / 28%	6 / 20%
<b>Emp-Turnover</b>	Ex-employees (abs / % of employees at year end)	7 / 24%	3 / 10%

## 13) EMPLOYEE SAFETY – Accidents en relation avec le travail

		2019	2018
<b>H&amp;S-Emp</b>	Work accidents (# related employees / total # hours)	0,000%	0,000%
<b>H&amp;S-Emp</b>	Inability to work (# days inability to work / total # hours)	0,000%	0,000%
<b>H&amp;S-Emp</b>	Work related death	0,0%	0,0%

## 14) HEALTH &amp; SECURITY – Évaluations de santé et sécurité

		2019	2018
		Coverage:	13,2%
<b>H&amp;S-Asset</b>	% of the Health & Safety assesments	100%	100%
<b>H&amp;S-Comp</b>	Incidents of non-compliance with impact on Health & Safety	255	247

Le périmètre de reporting ne comprend que les audits incendie et sécurité réalisés dans les bâtiments dont le contrôle opérationnel incombe à Montea (sites avec plusieurs locataires). Les « incidents » rapportés ci-dessus sont des remarques et recommandations formulées par l'expert incendie et sécurité. Chaque remarque reçoit une priorité. En concertation avec le locataire, un calendrier est établi pour éliminer l'objet de la remarque. Il s'agit surtout ici d'adaptations mineures.

## 15) GOVERNANCE

		2019	2018
<b>Gov-Board</b>	Composition of the highest governing body	See 13.3.2.1 (iii) Composition	See 5.9.4.2 A (iii) Composition
<b>Gov-Selec</b>	Procedure for the nomination and selecting of the highest governing body	See 13.3.2.1 Composition	See 5.9.4.2 A. Composition Board of Directors
<b>Gov-Col</b>	Procedure for the managing of Conflicts of Interest	See 13.4 Conflicts of Interest	See 5.9.9 Conflicts of Interest
<b>Compty-Eng</b>	Engagement with society	See 6.5.4 Sustainable business Plan 2030/2050	See 7. Corporate Social responsibility

## 18.12 Calcul détaillé des APM utilisés par Montea<sup>85</sup>

### Résultat sur le portefeuille

Définition : 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.

Objectif : Cet APM reflète les 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.

Calcul :

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Résultat sur la vente d'immeubles de placement	434	3
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	70.773	31.975
<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>71.207</b>	<b>31.978</b>

### Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

Définition : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers.

Objectif : Cet APM reflète le coût réel du financement de la société.

Calcul :

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers <i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Résultat financier	-24.095	-13.366
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12.739	3.127
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-11.356</b>	<b>-10.239</b>

<sup>85</sup> Aucun indicateur EPRA n'a été audité par le commissaire, à l'exception du résultat EPRA, de la NAV EPRA et de la NNNAV EPRA. La publication de ces données n'est pas obligatoire aux termes de la réglementation SIR. Elles ne sont pas soumises au contrôle des instances publiques.

**Marge d'exploitation ou marge opérationnelle**

Définition : Résultat opérationnel avant le résultat sur le patrimoine immobilier divisé par le résultat immobilier.

Objectif : Cet APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société en pourcentage du résultat immobilier.

Calcul :

<b>MARGE D'EXPLOITATION</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Résultat de location net	68.135	52.068
Résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille)	61.710	46.053
<b>MARGE D'EXPLOITATION</b>	<b>90,6%</b>	<b>88,4%</b>

**Coût moyen de la dette**

Définition : le coût financier moyen sur toute l'année. Il représente le résultat financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture.

Objectif : la société se finance partiellement par la dette. Cet APM mesure le coût de cette source de financement et son impact possible sur les résultats.

Calcul :

<b>COUT MOYEN DE LA DETTE</b> <i>(en EUR X 1 000)</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Résultat financier	-24.095	-13.366
A exclure:		
Bénéfices financiers	-57	-91
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12.739	3.127
Charges d'intérêts liées aux dettes de leasing (IFRS 16)	2.146	-
Intérêts intercalaires	-896	-1.491
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)</b>	<b>-10.164</b>	<b>-11.821</b>
<b>CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)</b>	<b>463.437</b>	<b>449.223</b>
<b>COUT MOYEN DE LA DETTE (A/B)</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,6%</b>

**Interest coverage ratio**

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

Objectif : cet APM mesure combien de fois la société gagne ses charges d'intérêts.

Calcul :

<b>INTEREST COVERAGE RATIO</b> (en EUR X 1 000)	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Résultat d'exploitation (avant le résultat de portefeuille)	61.710	46.053
Revenues financiers (+)	57	91
<b>TOTAL (A)</b>	<b>61.767</b>	<b>46.144</b>
Charges d'intérêt financières (-)	11.309	10.237
<b>TOTAL (B)</b>	<b>11.309</b>	<b>10.237</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>5,46</b>	<b>4,51</b>

### 18.13 Informations intercalaires et autres informations financières

En ce qui concerne les informations financières intercalaires de la Société, nous renvoyons aux rapports intermédiaires du 31 mars 2019, du 30 juin 2019 et du 30 septembre 2019, incorporés par référence dans ce rapport financier annuel.

### 18.14 Contrôle des informations financières annuelles historiques par l'expert-comptable

En ce qui concerne le contrôle des informations financières annuelles historiques de la société par l'expert-comptable, nous renvoyons aux rapports financiers annuels (rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société) de Montea pour les exercices 2017 et 2018, incorporés par référence dans le présent rapport financier annuel.

<b>Rapport financier annuel 2017</b>	« Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SCA concernant l'exercice clôturé le 31 décembre 2017 » (p. 179-182)
<b>Rapport financier annuel 2018</b>	« Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SCA concernant l'exercice clôturé le 31 décembre 2018 » (p. 202-206)
<b>Rapport financier annuel 2019</b>	« Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SCA concernant l'exercice clôturé le 31 décembre 2019 » (p. 197)

### 18.15 Informations financières pro forma

Il n'y a pas eu de changement brut significatif durant l'exercice 2020. La fourniture d'informations financières pro forma ne s'impose donc pas.

### 18.16 Politique de dividende

En vertu de l'article 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, 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 dette de la SIR publique.

En ce qui concerne les prévisions des dividende pour l'exercice 2021, nous renvoyons au chapitre 12.9 « Prévisions de dividende » du présent rapport financier annuel.

Le lecteur est renvoyé au chapitre « Documents permanents » et à la partie « Facteurs de risque » de ce rapport financier annuel Montea pour en savoir plus sur le traitement fiscal du dividende, en particulier pour les actionnaires personnes physiques établies en Belgique.

### **18.17 Procédures judiciaires et d'arbitrage**

Le conseil d'administration de Montea Management SA déclare qu'il n'existe pas (sur la période de 12 mois précédant la date de ce rapport financier annuel) d'intervention des pouvoirs publics, de procédure judiciaire ni de procédure d'arbitrage pouvant influencer la situation financière ou la rentabilité de Montea, et qu'à sa connaissance, il n'existe pas de situations ou de faits qui pourraient être à l'origine d'une telle intervention des pouvoirs publics, procédure judiciaire ou procédure d'arbitrage.

### **18.18 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de Montea**

La position financière ou commerciale de Montea n'a pas changé sensiblement depuis le 31 décembre 2019.

## 19. Informations complémentaires

### 19.1 Capital social

Le capital social consolidé de Montea au 31 décembre 2019 atteint € 321.648.192,51 y compris les frais d'augmentation de capital et les variations de la valeur des actions propres.

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
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>236.623</b>	<b>-3.688</b>	<b>3</b>	<b>66.641</b>	<b>11.610.531</b>
Apport en nature	24.541	-346	-1.070	34.250	1.204.161
<b>AU 31/12/2018</b>	<b>261.164</b>	<b>-4.034</b>	<b>-1.067</b>	<b>100.891</b>	<b>12.814.692</b>
Apport en nature et dividendes en actions	60.484	-1.837	273	108.293	2.967.902
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>321.648</b>	<b>-5.871</b>	<b>-794</b>	<b>209.184</b>	<b>15.782.594</b>

Le capital est représenté par 15.782.594 actions ordinaires entièrement libérées. Il n'existe pas d'actions privilégiées. Chaque action confère une voix à l'Assemblée générale. Les actions représentent donc le dénominateur pour les besoins des notifications lorsque les seuils légaux ne sont pas atteints, sont atteints ou sont dépassés (réglementation sur la transparence).

L'assemblée générale extraordinaire du 15 mai 2018 a autorisé le gérant statutaire à augmenter le capital social aux dates et aux conditions fixées par lui, en une ou plusieurs fois, à concurrence de € 240.762.770,66. Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, à savoir jusqu'au 5 juin 2024. L'autorisation est renouvelable.

Depuis le 15 mai 2018, il a été fait usage du capital autorisé à quatre reprises :

- L'apport en nature indirect du terrain de Tiel (NL), avec augmentation de capital de € 16.247.262,08 via le capital autorisé<sup>86</sup> ;
- L'offre publique, avec augmentation de capital de € 58.036.289,04 via le capital autorisé<sup>87</sup> ;
- Le 21 mai 2019 a eu lieu la fusion avec Bornem Vastgoed SA, une filiale de Montea, à hauteur de 99,5 %. Les 0,5 % d'actions restantes appartenaient nominativement à des acteurs externes. En contrepartie de la fusion, de nouvelles actions ont été créées et inscrites au nom de ces acteurs externes, et le capital a été augmenté € 1.915,72, via le capital autorisé ;
- Le dividende optionnel : le 12 juin 2019, le capital social a été augmenté de € 2.445.722,28<sup>88</sup>.

Le solde du capital autorisé s'élève à € 164.031.581,54 à la date de ce rapport financier annuel.

<sup>86</sup> 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.

<sup>87</sup> 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.

<sup>88</sup> L'augmentation de capital totale se montait à € 8.733.076,63 dont € 2.445.722,28 ont été affectés au capital social et € 6.287.354,35 aux primes d'émission.

## 19.2 Statuts

La dernière version date du 12 juin 2019 à l'occasion de l'augmentation de capital réalisée dans le cadre du dividende optionnel. Toute modification des statuts de Montea doit se conformer aux règles exposées dans le Code des Sociétés, la Loi SIR et l'AR SIR.

### 19.2.1 Objet social

#### Article 4 des statuts – Objet

4.1. La Société a exclusivement pour objet de :

- (a) de mettre des biens immobiliers à la disposition des utilisateurs, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution ; et
- (b) dans les limites de la législation SIR, détenir des biens immobiliers comme visé à l'article 2, 5°, vi à x de la loi SIR.
- (c) à long terme, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi SIR ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, conclure ou rejoindre avec un opérateur public une ou plusieurs
  - (i) conventions DBF ou « Design, Build, Finance » ;
  - (ii) conventions DB(F)M ou « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
  - (iii) conventions DBF(M)O ou « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » et/ou
  - (iv) conventions de concession de travaux publics concernant des bâtiments et/ou autres infrastructures immobilières ainsi que les services correspondants, sur base de quoi
    - (1) la Société assure la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou le citoyen en tant qu'utilisateur final, afin de répondre à un besoin sociétal et/ou de permettre la fourniture d'un service public ;
    - (2) le risque correspondant en termes de financement, de disponibilité, de demande et/ou d'exploitation, en plus du risque de construction éventuel, peut être entièrement ou partiellement supporté par elle, sans disposer nécessairement de droits réels à cet effet ;
- (d) à long terme, directement ou par l'entremise d'une société dans laquelle elle détient une participation conforme aux dispositions de la loi SIR ainsi que de ses arrêtés et règlements d'exécution, le cas échéant en collaboration avec des tiers, développer, faire développer, construire, faire construire, gérer, faire gérer, exploiter, faire exploiter ou mettre à disposition :
  - (i) installations et entrepôts pour le transport, la distribution ou le stockage de l'électricité, du gaz, des combustibles fossiles et non fossiles et de l'énergie en général ainsi que les biens connexes ;
  - (ii) installations pour le transport, la distribution, le stockage ou l'épuration des eaux ainsi que les biens connexes ;
  - (iii) installations pour la production, le stockage et le transport des énergies renouvelables ou non ainsi que les biens connexes ; ou
  - (iv) installations de traitement et d'incinération des déchets ainsi que les biens connexes.

Le terme de « biens immobiliers » s'entend au sens de la législation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition des biens immobiliers, la Société peut exercer toutes les activités relatives à la construction, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la vente, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

4.2. La Société peut investir de manière temporaire ou complémentaire dans des valeurs non immobilières au sens de la législation SIR. Ces investissements seront réalisés en accord avec la politique de gestion des risques de la Société, et suffisamment diversifiés pour garantir un bon étalement des risques. La Société peut aussi détenir des liquidités non affectées, dans toutes les devises, sous la forme de comptes à vue, de dépôts à terme ou de tout autre instrument monétaire facilement négociable.

La Société peut par ailleurs effectuer des opérations sur des instruments de couverture, pourvu que ceux-ci soient exclusivement destinés à couvrir le risque d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société visées à l'article 4 de la loi SIR, à l'exclusion de toute opération à caractère spéculatif.

4.3. La Société peut donner ou prendre en leasing un ou plusieurs biens immobiliers. L'activité consistant à donner des biens immobiliers en leasing avec option d'achat ne peut être exercée qu'à titre complémentaire, sauf si les biens immobiliers sont consacrés à des fins d'intérêt général, y compris le logement social et l'enseignement, auxquels cas l'activité peut être exercée à titre principal.

4.4. La Société peut, par le moyen d'une fusion ou autrement, participer à toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou complémentaire, qui sont de nature à promouvoir le développement de son exploitation, et en général, elle peut accomplir toutes les opérations en relation directe ou indirecte avec son objet social, ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

## 19.2.2 Conditions relatives à la modification du capital - Droits, droits préférentiels et restrictions applicables à chaque catégorie d'actions existantes

### Article 7 des statuts – Capital

#### 7.1. Souscription et libération du capital

Le capital de la société s'élève à trois cent vingt et un millions six cent quarante-huit mille cent quatre-vingt-douze euros cinquante et un centimes (321.648.192,51<sup>89</sup> €). Il est représenté par quinze millions sept cent quatre-vingt-deux mille cinq cent quatre-vingt-quatorze (15.782.594) actions sans indication de valeur nominale, dont chacune représente un quinze millions sept cent quatre-vingt-deux mille cinq cent quatre-vingt-quatorzième (1/15.782.594) du capital.

#### 7.2. Capital autorisé

Le gérant peut augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, avec un maximum de deux cent quarante millions sept cent soixante-deux mille sept cent soixante-dix euros soixante-six centimes (€ 240.762.770,66), aux dates et suivant les modalités qu'il déterminera, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. En cas d'augmentation de capital avec versement ou inscription d'une prime d'émission, seul le montant souscrit en capital est déduit du capital autorisé encore disponible.

Ce pouvoir est octroyé pour une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 15 mai 2018.

---

<sup>89</sup> L'acte notarié du 12 juin 2019 mentionne erronément un capital social de € 327.935.546,86. L'acte rectificatif a été passé le 23 décembre 2019.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le gérant peuvent passer par une souscription en liquide ou par un apport en nature, moyennant le respect des dispositions légales, ou encore par incorporation de réserves ou de primes d'émission avec ou sans création de nouveaux titres. Les augmentations de capital peuvent entraîner l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Une augmentation de capital peut aussi passer par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription, attachés ou non à une autre valeur mobilière, qui peuvent entraîner la création d'actions avec ou sans droit de vote.

Le gérant peut limiter ou exclure le droit de préférence octroyé par le Code des sociétés aux actionnaires, y compris au bénéfice d'une ou plusieurs personnes qui ne font pas partie du personnel de la Société ni d'une de ses filiales, moyennant l'octroi aux actionnaires existants d'un droit d'attribution irréductible au moment de l'octroi de nouveaux titres. Ce droit d'attribution irréductible remplit les conditions imposées par la législation SIR et par l'article 7.4 des statuts. Ce droit ne doit pas être conféré en cas d'apport en numéraire dans le cadre d'une distribution de dividende optionnel dans les circonstances visées à l'article 7.4 des statuts. Les augmentations de capital par apport en nature sont réalisées conformément aux dispositions de la législation SIR et aux conditions de l'article 7.4 des statuts. Ces apports peuvent aussi concerner le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Sans porter préjudice à l'autorisation accordée au gérant comme exposé dans les paragraphes précédents, l'assemblée générale extraordinaire du 15 mai 2018 a autorisé le gérant à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital en cas d'offre publique d'achat, aux conditions de l'article 607 du Code des sociétés, et moyennant le respect, le cas échéant, du droit d'attribution irréductible prévu dans la législation SIR. Les augmentations de capital auxquelles le gérant procède avec l'autorisation précitée sont imputées au capital autorisé encore utilisable conformément à cet article. Cette autorisation ne limite pas le pouvoir du gérant d'effectuer des opérations avec utilisation du capital autorisé autres que celles prévues à l'article 607 du Code des sociétés.

Lorsque les augmentations de capital décidées dans le cadre de ces pouvoirs comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci doit, après imputation éventuelle des frais, être placé sur un compte spécial indisponible, intitulé « primes d'émission », qui, comme le capital, constitue une garantie pour les tiers, et qui ne sera ni réduit ni supprimé, sauf décision de l'assemblée générale réunie suivant les conditions de présence et de majorité prévues pour une réduction de capital, sous réserve de son incorporation dans le capital.

### 7.3. Acquisition, prise en gage et vente d'actions propres.

Le gérant peut, pendant trois ans à partir de la publication au Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 15 mai 2018, pour le compte de la Société, acquérir les propres actions de la Société, les prendre en gage et les vendre sans décision préalable de l'assemblée générale, lorsque l'acquisition ou la vente sont nécessaires pour éviter à la Société un préjudice grave et imminent. Ce pouvoir s'étend aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de la Société, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société-mère par les filiales.

#### 7.4. Augmentation de capital

Toute augmentation de capital se fera conformément aux articles 581 à 609 du Code des sociétés et à la législation SIR.

Il n'est pas permis à la Société de souscrire directement ni indirectement à sa propre augmentation de capital. À l'occasion de toute augmentation de capital, le gérant détermine le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des nouvelles actions, sauf si l'assemblée générale les détermine elle-même.

En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en dessous du pair, la convocation de l'assemblée générale doit en faire mention explicite.

Si l'assemblée générale décide de demander le paiement d'une prime d'émission, celle-ci doit être placée sur un compte de réserve indisponible, qui ne pourra être réduit ou supprimé que par décision de l'assemblée générale délibérant aux conditions requises pour modifier les statuts. Comme le capital, la prime d'émission revêtira le caractère d'une garantie commune au bénéfice des tiers.

Les apports en nature peuvent aussi porter sur le droit aux dividendes dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport supplémentaire en numéraire.

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire décidée par l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit de préférence ne peut être limité ou suspendu que si les actionnaires existants se voient conférer un droit d'attribution irréductible en vue de l'attribution des nouveaux titres conformément aux conditions prévues dans la législation SIR.

Les augmentations de capital par apport en nature sont sujettes aux règles prescrites par les articles 601 et 602 du Code des Sociétés. Elles doivent être menées à bien conformément aux conditions de la législation SIR.

#### 7.5. Réduction de capital

La Société peut procéder à des réductions de capital moyennant le respect des dispositions légales en la matière.

#### 7.6. Fusions, scissions et opérations assimilées

Les fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des Sociétés doivent être menées à bien conformément aux conditions de la législation SIR.

#### 7.7. Augmentation de capital d'une société du périmètre avec statut de SIR institutionnelle

Toute augmentation de capital d'une société du périmètre revêtant le statut de SIR institutionnelle, par apport en numéraire, pour un prix inférieur de 10 % ou plus à la plus basse des valeurs que sont (a) une valeur nette par action datant de quatre mois maximum avant le début de l'émission et (b) le cours de clôture moyen des trente jours calendrier précédant la date de début de l'émission, sera menée à bien conformément aux conditions de la législation SIR.

### 19.2.3 Modification des droits des actionnaires

Conformément à l'article 657 juncto articles 558 et 560 du Code des sociétés, les droits des actionnaires ne peuvent être modifiés que par une assemblée générale extraordinaire. Le document avec les informations sur les droits des actionnaires visés à l'article 657 juncto articles 533<sup>ter</sup> et 540 du Code des sociétés est accessible sur le site Internet ([www.montea.be](http://www.montea.be)) de Montea.

### 19.2.4 Mode de convocation des assemblées générales annuelles et extraordinaires

#### **Article 20 des statuts – Réunion**

L'assemblée générale annuelle se réunit le troisième mardi du mois de mai à 10 heures.

S'il s'agit d'un jour férié, l'assemblée se tient le jour ouvrable précédent à la même heure (le samedi et le dimanche ne sont pas des jours ouvrables).

Une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire se tient au siège de la Société ou en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou autrement.

Conformément à l'article 532 du Code des sociétés, le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent exiger la convocation d'une assemblée générale pour soumettre une ou plusieurs propositions est fixé à 20 % de l'ensemble des actions avec droit de vote.

Un ou plusieurs actionnaires représentant ensemble au moins trois pour cent (3 %) du capital de la Société peuvent, en vertu des dispositions du code des Sociétés, demander que des sujets à débattre soient inscrits à l'ordre du jour de toute assemblée générale et peuvent soumettre des propositions de décisions en relation avec les sujets qui sont ou seront inscrits à l'ordre du jour.

#### **Article 21 des statuts – Participation à l'assemblée**

Le droit de participer à une assemblée générale et l'exercice du droit de vote sont subordonnés à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire, le quatorzième jour précédant l'assemblée générale à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après la « date d'enregistrement »), soit par inscription au registre des actions nominatives de la Société, soit par inscription sur les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de compensation, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale.

Pour être autorisés à prendre part à l'assemblée, les détenteurs d'actions dématérialisées sont tenus de produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou par un teneur de compte agréé, spécifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire sur ses comptes à la date de l'enregistrement, avec lesquelles l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Le dépôt de l'attestation doit intervenir au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée générale, au siège social ou auprès des organismes cités dans la convocation. Les détenteurs d'actions au porteur qui souhaitent participer à l'assemblée générale doivent faire part à la Société de leur intention par lettre ordinaire, télécopie ou courrier électronique, au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée.

#### **Article 24 des statuts – Nombre de voix**

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension du droit de vote prévus par le Code des sociétés.

### 19.2.5 Modification des droits de vote

La cession d'actions Montea n'est soumise à aucune limitation légale ou statutaire.

### 19.2.6 Seuil au-dessus duquel la détention d'actions doit être rendue publique

#### **Article 10 des statuts – Cotation en bourse et publication des participations importantes**

Les actions de la Société doivent être admises à la négociation sur un marché belge réglementé, conformément à la législation SIR.

Les seuils dont le dépassement entraîne une obligation de notification en vertu de la législation sur la publicité des participations importantes dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, sont fixés à 3 %, 5 % et chaque multiple de 5 % du nombre total de droits de vote existants.

Sauf les exceptions visées par le Code des sociétés, personne ne peut participer à l'assemblée générale de la Société pour plus de droits de vote que ceux liés aux titres qu'il a déclaré détenir au moins vingt (20) jours avant la date de l'assemblée générale, conformément à l'article 514 du Code des sociétés.

### 19.2.7 Dispositions relatives aux organes d'administration, de direction ou de surveillance

#### **Article 11 des statuts – Gérance**

11.1. La société est administrée par un gérant, qui doit être un associé gérant, désigné dans les présents statuts.

11.2. A été désignée comme gérant statutaire unique jusqu'au 30 septembre 2026 : la société anonyme Montea Management, dont le siège social se trouve à 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, inscrite au registre des personnes morales de Gand, section Dendermonde sous le numéro 0882.872.026.

11.3. Le gérant de la Société est une société anonyme, qui, selon la nature des actes à poser dans la Société, agit par l'intermédiaire de son conseil d'administration, de son représentant permanent, ou le cas échéant de la ou des personnes chargées de la gestion journalière. Les administrateurs et les personnes chargées de la gestion journalière de la société anonyme qui est le gérant de la Société, ne peuvent être, à titre personnel, ni gérants, ni chargés de la gestion journalière, ni associés gérants de la Société.

11.4. Le conseil d'administration du gérant compte au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

Sans préjudice des dispositions transitoires de la législation SIR, les membres du conseil d'administration du gérant doivent être des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions de fiabilité et de compétence visées dans la législation SIR et ne peuvent tomber sous le coup des interdictions prévues dans cette législation.

11.5. La désignation du gérant est préalablement soumise à l'accord de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA).

#### **Article 12 des statuts – Fin du mandat du gérant**

12.1. Le gérant statutaire est nommé à titre irrévocable, sauf décision d'un juge ou raisons légales.

12.2. Les fonctions du gérant prennent fin dans les cas suivants :

- l'expiration de la durée de son mandat ;
- démission : le gérant ne peut démissionner que si sa démission est possible dans le cadre de ses engagements envers la Société et dans la mesure où elle ne met pas la Société en péril ; sa démission doit être annoncée par la convocation d'une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation de la démission et les mesures à prendre ; cette assemblée générale devra se réunir au moins un mois avant que la démission ne prenne effet ;
- la dissolution, la déclaration de faillite ou toute autre procédure comparable dont le gérant ferait l'objet ;
- la perte par tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant, des exigences de fiabilité, compétence et expérience imposées par la législation SIR ; dans un tel cas, le gérant ou le commissaire doit convoquer une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation éventuelle du non-respect des exigences et les mesures à prendre ; cette assemblée doit se réunir dans les six semaines ; si seulement un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne répondent plus aux exigences précitées, le gérant doit les remplacer dans le mois ; passé ce délai, l'assemblée de la Société sera convoquée comme exposé ci-dessus ; le tout sous réserve des mesures que la FSMA prendrait en vertu des compétences que lui confère la législation SIR ;
- l'interdiction de l'article 15 de la loi SIR frappant tous les membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ; dans un tel cas, le gérant ou le commissaire doit convoquer une assemblée générale ayant à l'ordre du jour la constatation éventuelle du non-respect des exigences et des mesures à prendre ; cette assemblée doit se réunir dans le mois ; si seulement un ou plusieurs membres des organes d'administration ou de gestion journalière du gérant ne répondent plus aux exigences précitées, le gérant doit les remplacer dans le mois ; passé ce délai, l'assemblée de la Société sera convoquée comme exposé ci-dessus ; le tout sous réserve des mesures que la FSMA prendrait en vertu des compétences que lui confère la législation SIR ;

12.3. S'il est mis fin aux fonctions du gérant, la Société n'est pas dissoute. Le gérant est remplacé par l'assemblée générale, délibérant comme pour une modification des statuts, sur convocation du commissaire ou, à défaut, d'un directeur provisoire, associé ou non, nommé par le tribunal de commerce à la demande de tout ayant droit. Dans les quinze jours suivant sa désignation, le directeur provisoire convoque l'assemblée générale de la manière prévue par les statuts. Ensuite, il n'est plus responsable de l'exécution de sa mission. Le directeur provisoire accomplit les actes urgents de pure gestion jusqu'à la première assemblée générale.

#### **Article 13 des statuts – Procès-verbaux**

Les délibérations du gérant sont consignées dans des procès-verbaux portant sa signature.

Les procès-verbaux sont classés dans un registre spécial. Les délégations, les avis et les votes émis par écrit et les autres documents y sont joints.

Les copies ou extraits à produire en justice ou autrement sont signées par le gérant.

#### **Article 14 des statuts – Rémunération du gérant**

14.1. Le gérant perçoit une rémunération fixe conformément aux modalités définies ci-après en accord avec la législation SIR.

Il pourra également prétendre au remboursement des frais liés à sa mission.

14.2. La partie fixe de la rémunération du gérant statutaire est fixée chaque année par l'assemblée générale de la Société. Elle ne sera pas inférieure à quinze mille euros (15.000,00 €) par an.

La partie statutaire variable est égale à zéro virgule vingt-cinq pour cent (0,25 %) du résultat net consolidé de Montea, à l'exclusion de toutes les fluctuations de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture.

14.3. Le calcul de la rémunération du gérant est soumis au contrôle du commissaire.

#### **Article 15 des statuts – Compétences du gérant**

15.1. Le gérant dispose des pouvoirs les plus larges pour accomplir toutes opérations utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social, à l'exception des actes que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

15.2. Le gérant établit les rapports semestriels. Il prépare les comptes annuels et les rapports annuels non consolidés et consolidés.

Le gérant désigne le ou les experts en accord avec la législation SIR ; le cas échéant, il propose les modifications à la liste des experts qui figure dans le dossier de demande d'agrément en tant que SIR.

Le gérant peut déléguer à tout mandataire tout ou partie de ses pouvoirs relatifs à des fins particulières et spécifiques.

Le gérant peut, en accord avec la législation SIR, fixer la rémunération de chaque mandataire à qui il délègue des pouvoirs particuliers. Le gérant peut à tout moment révoquer ces mandats.

#### **Article 16 des statuts – Comités consultatifs et spécialisés**

Le conseil d'administration du gérant constitue en son sein un comité d'audit ainsi qu'un comité de rémunération ; il décrit leur composition, leurs missions et leurs compétences. Le conseil d'administration du gérant peut constituer en son sein et sous sa propre responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il détermine la composition et la mission.

#### **Article 17 des statuts – Dirigeants effectifs**

Sans préjudice des dispositions transitoires de la législation SIR, la direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins.

Ces personnes doivent remplir les conditions de fiabilité et de compétence visées dans la législation SIR et ne peuvent tomber sous le coup des interdictions prévues dans cette législation.

La désignation des dirigeants effectifs est soumise à l'accord préalable de la FSMA.

#### **Article 18 des statuts – Représentation de la société et signature des actes**

Sauf délégation de pouvoirs particuliers par le gérant, la Société est valablement représentée dans tous ses actes, y compris les actes auxquels un fonctionnaire public ou ministériel prête son concours, ainsi qu'en droit, comme requérant ou comme défendeur, par le gérant, suivant les règles de représentation légale et statutaire du gérant-personne morale.

La Société est par voie de conséquence valablement représentée par les fondés de pouvoir spéciaux de la Société, dans les limites du mandat qui leur est à cette fin octroyé par le gérant.

**Article 19 des statuts – Surveillance révisoriale**

La Société désigne un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions dont ils sont chargés par le Code des sociétés et la législation SIR.

Le commissaire doit être agréé par la FSMA.

## 20. Conventions importantes

À ce jour, il n'a pas été conclu de conventions importantes qui ne s'inscriraient pas dans l'activité normale de la Société, dont le groupe Montea fait partie.

## 21. Documents accessibles à la consultation

Les statuts de Montea peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de l'entreprise de Gand, section Dendermonde, ainsi qu'au siège de Montea et sur le site Internet [www.montea.com](http://www.montea.com).

Les comptes statutaires et consolidés de Montea seront déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les nominations et démissions de membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur Belge. Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur Belge ainsi que dans deux quotidiens financiers.

Les convocations et tous les documents relatifs aux assemblées générales (y compris rapports, correspondance, autres documents, informations financières historiques) sont également accessibles sur le site [www.montea.com](http://www.montea.com). Tous les communiqués de presse, rapports annuels, rapports semestriels et autres informations financières (historiques) du groupe Montea sont consultables sur le site Internet [www.montea.com](http://www.montea.com) ainsi qu'au siège de la Société. Les rapports du commissaire et de l'expert immobilier figurent dans les rapports annuels de Montea, accessibles sur le site Internet [www.montea.com](http://www.montea.com)<sup>90</sup>. Ils sont envoyés chaque année aux détenteurs d'actions nominatives ainsi qu'aux personnes qui en font la demande.

Pendant la durée de validité de ce rapport financier annuel, il est possible de consulter les documents suivants au siège social de Montea ou sur le site Internet [www.montea.com](http://www.montea.com) :

- Les statuts de Montea ;
- Tous les rapports, correspondance et autres documents, informations financières historiques, ainsi que les documents fiscaux établis par des experts à la demande de Montea, dont une partie est incorporée dans ce rapport énoncé annuel, par référence ou autrement ;
- Les informations financières historiques de Montea et de ses filiales pour les deux exercices qui précèdent la publication de ce rapport financier annuel.

---

<sup>90</sup> Montea confirme que l'expert immobilier et le commissaire ont accepté l'inclusion de leur rapport dans ce rapport financier annuel ainsi que la forme et le contexte de cette inclusion.

## 22. Terminologie

Valeur d'acquisition	coût de revient total de l'acquisition d'un bien immobilier, frais de transaction compris.
Taux d'occupation	taux d'occupation calculé sur la base du nombre de m <sup>2</sup> . Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m <sup>2</sup> non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.
Rendement immobilier brut	les revenus locatifs contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.
Risque de concentration	risque de concentration au sens de l'article 30, §1 à 5 de la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.
Conventions	engagements contractés par la société envers ses institutions financières.
Rendement en dividende	dividende brut divisé par le cours boursier à la fin de la période.
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 variations de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi <a href="http://www.epra.com">www.epra.com</a> .
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 SIR.
Revenus locatifs annuels contractuels	revenus locatifs annuels contractuels suivant le bail signé avec les locataires.
Valeur locative estimée	valeur locative estimée/m <sup>2</sup> , déterminée par l'expert immobilier, compte tenu de l'emplacement, des caractéristiques du bâtiment, de l'activité, etc., multipliée par le nombre de m <sup>2</sup> .
Endettement consolidé et non consolidé	endettement calculé suivant l'art. 13 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
Durée moyenne des contrats de bail	moyenne pondérée de la durée des contrats de location en cours jusqu'à la première date de rupture possible.
Dettes financières moyenne	la moyenne de toutes les dettes financières sur une période déterminée, hors la valeur négative des instruments de couverture.
AR SIR	l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, avec ses amendements.
Loi SIR	société immobilière réglementée au sens de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, avec ses amendements.
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 de la section 18.11 EPRA Performance measures.
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.
Rendement immobilier net	revenus locatifs contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.
Obligations	les émissions obligataires de Montea (i) du 28 juin 2013 pour la somme totale de € 30 millions, (ii) du 28 mai 2014 pour la somme totale de € 30 millions, (iii) du 30 juin 2015 pour la somme totale de € 50 millions.
Marge d'exploitation ou marge opérationnelle	résultat opérationnel 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.
Règlement Prospectus	règlement (UE) n°648/2012 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 sur les prospectus.
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 %.
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.
Résultat sur les instruments financiers	variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture/intérêts suivant IAS39.
SIIC	Société d'Investissement Immobilière Cotée suivant l'article 208-C du Code Général des Impôts (CGI) français.
Valeur assurée	la valeur à neuf totale des bâtiments, TVA non récupérable comprise.
Velocity	volume d'une période déterminée divisé par le nombre d'actions.
CSA	Code belge des sociétés et associations, avec ses amendements.