



# RAPPORT ANNUEL 2016

## Table des matières

- 1 Facteurs de risque**
  - 1.1 Risques de marché
  - 1.2 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea
  - 1.3 Risques financiers
  - 1.4 Risques réglementaires
- 2 Information générale**
- 3 Indicateurs de performances alternatifs (APM)**
- 4 Lettre aux actionnaires**
- 5 Chiffres clés**
- 6 Rapport de gestion**
  - 6.1 Stratégie de Montea « Space for Growth »
  - 6.2 Rapport immobilier
  - 6.3 Réalisations importantes pendant l'exercice
  - 6.4 Synthèse des résultats financiers
  - 6.5 Structure financière de la Société
  - 6.6 Conclusion pour l'exercice 2016
  - 6.7 Affectation du résultat
  - 6.8 Événements importants après la date du bilan
  - 6.9 Perspectives pour l'exercice 2017
  - 6.10 Déclaration de Gouvernance d'entreprise
- 7 L'action Montea**
  - 7.1 Evolution de l'action Montea
  - 7.2 Actionnariat
  - 7.3 Calendrier des actionnaires
- 8 Corporate social responsibility**
- 9 Comptes annuels consolidés et sociaux au 31 décembre 2016**
  - 9.1 Comptes annuels consolidés au 31 décembre 2016
  - 9.2 État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2016
  - 9.3 Résultat global consolidé avant répartition du bénéfice
  - 9.4 État des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2016
  - 9.5 État des variations des fonds propres consolidés
  - 9.6 Annexes aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2016
  - 9.7 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2016
  - 9.8 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31 décembre 2016
  - 9.9 EPRA Performance measures
  - 9.10 Détail du calcul des APM's appliqués par Montea
- 10 Documents permanents**
  - 10.1 Renseignements généraux
  - 10.2 Déclarations
  - 10.3 Capital social
  - 10.4 Statuts
  - 10.5 Une société immobilière réglementée (SIR) publique en Belgique, SIIC en France et Ficale Beleggingsinstelling (FBI) aux Pays-Bas
- 11 Lexique**

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIR – SIIC), spécialisée dans le développement et la gestion de l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas et en France (**Montea** ou la **Société**).

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

Au 31/12/2016, le portefeuille immobilier représentait une surface totale de 782.978 m<sup>2</sup> répartie sur 47 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP).

L'action Montea est destinée à des investisseurs particuliers ou institutionnels belges et étrangers, attirés par un investissement indirect en immobilier logistique et qui recherchent un rendement en dividende relativement élevé avec un profil de risque modéré.

Montea SCA | Industrielaan 27 – Bus 6 | B-9320 Erembodegem (Alost)  
Tél: +32 (0) 53 82 62 62 | Fax: +32 (0) 82 62 62 61 | www.montea.com  
RPM-RCB Dendermonde | TVA BE 0417 186 211

ENVOYEZ-NOUS VOS REMARQUES OU VOS QUESTIONS: [investorsrelation@montea.com](mailto:investorsrelation@montea.com)  
MISE EN PAGE ET RÉALISATION : Montea

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

Les rapports financiers annuels en français et en anglais sont traduits à partir du document d'enregistrement en néerlandais, approuvé par la FSMA. Seule la version néerlandaise a force de preuve.

Le rapport financier annuel a été traduit sous la responsabilité de Montea et peut être obtenu au siège social de la Société. Ce rapport annuel a été rédigé dans la devise EURO.

La personne en application de l'article 61 § 1 du Prospectus responsable du contenu du rapport financier annuel est également responsable du contenu des versions du rapport financier annuel qui sont une traduction de la version approuvée par la FSMA.

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

Une version du rapport financier annuel, approuvé par la FSMA, peut être obtenue à l'adresse du siège social et une version digitale est également disponible sur [www.montea.com](http://www.montea.com).

Le rapport financier annuel a été traduit sous la responsabilité de Montea et peut être obtenu au siège social de la Société. Ce rapport a été rédigé dans la devise EURO.

L'addition des chiffres dans les tableaux et les annexes mentionnés dans ce rapport annuel peut parfois entraîner des différences d'arrondi.

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

Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 Juin 2006, sur l'offre publique d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur un marché réglementé.

La version en Néerlandais a été approuvée par la FSMA, conformément à l'article 23 de la loi précitée, le 10 avril 2017. Cette approbation ne signifie pas l'évaluation de la situation de l'entreprise.

## 1. Facteurs de risque

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

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

La direction, ainsi que le Conseil d'administration de Montea, suivent de près et en permanence les risques précités. La direction élabore une politique de risque prudentielle, qu'elle adapte en fonction des nécessités<sup>1</sup>. La liste des risques présentée dans ce rapport n'est pas exhaustive. Il peut donc exister d'autres risques, inconnus et/ou peu probables aujourd'hui, dont l'influence pourrait s'avérer préjudiciable à l'activité et à la situation financière et aux perspectives de Montea.

### 1.1 Risques de marché

#### 1.1.1 Risques liés à l'environnement économique

##### a) Description des risques

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

##### b) Maîtrise des risques

Nous renvoyons à la section 1.1.2 du présent rapport annuel en ce qui concerne la gestion des risques liés aux investissements et aux contrats de location dans le secteur de l'immobilier logistique et à la section 1.3. du rapport en ce qui concerne la gestion des risques liés aux sources de financement.

#### 1.1.2 Risques liés au marché immobilier

##### a) Description des risques

Les risques liés au marché de l'immobilier sont la baisse des loyers, la baisse de la valeur de l'immobilier et l'inoccupation.

Le niveau des loyers, la valorisation des bâtiments et les inoccupations sont fortement influencés par l'offre et la demande du marché de la vente et de la location immobilières. En ce qui concerne Montea, ceci est relatif, en particulier, à l'immobilier logistique.

---

<sup>1</sup> Pour plus d'informations sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au point 4.1 du présent rapport annuel. La politique de Montea sera, si nécessaire, adaptée en fonction des facteurs de risque identifiés.

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

b) Maîtrise des risques

Montea vise à minimiser l'impact de ces risques sur ses résultats et sur la valeur de son portefeuille en poursuivant :

- la diversification géographique de son portefeuille immobilier ;
- la diversification du type de bâtiments (p.ex. les bâtiments logistiques standards, les entrepôts cross-dock, les entrepôts conditionnés, etc.) ;
- la diversification de ses locataires ;
- sa politique d'investissement dans des bâtiments de qualité ;
- le développement des solutions immobilières flexibles pour ses clients.

Grâce à cette approche, Montea est parvenue à limiter les inoccupations. Depuis son introduction en bourse, Montea n'a jamais connu un taux d'occupation inférieur à 91%. Le but est de maintenir le taux d'occupation au-dessus de 95% sans interruption (98,1% au 31/12/2016).

Montea parvient à préserver le loyer par m<sup>2</sup> lors des renouvellements de contrats existants ou de la conclusion de nouveaux contrats de location.

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

Sur base de son approche, Montea a réussi dans la plupart de cas à négocier un loyer supérieur au loyer de marché. Sur base de l'expertise immobilière, le loyer moyen par rapport à la valeur locative estimée est 8,9% plus élevé en Belgique et 4,7% plus élevé en France mais 0,8% plus bas aux Pays-Bas.

La stratégie de croissance de Montea vise un étalement optimal des risques<sup>2</sup> suivant les deux axes ci-dessous :

- l'acquisition de bâtiments en Belgique, aux Pays-Bas et en France jouissant d'une situation optimale sur base d'éléments objectifs comme, par exemple, l'accessibilité ou la proximité d'importants bassins de consommation, et qui présentent dès lors un bon potentiel de commercialisation (répartition géographique des risques) ;
- l'acquisition d'immeubles loués à des locataires de première qualité, stables et solvables de différents secteurs économiques, comme le secteur logistique, l'industrie alimentaire, le secteur pharmaceutique, les biens de consommation, ainsi que le secteur industriel (répartition sectorielle des risques).

---

<sup>2</sup> Dans l'intérêt des actionnaires, Montea veille à la diversification des locataires.

Montea entend aussi poursuivre l'expansion de son patrimoine afin de limiter le poids de chaque bien dans l'ensemble. Nous nous référons au site de Saint-Cyr-en-Val représentant 14,9% de la juste valeur totale du portefeuille au 31/12/2010, tandis que ce site représentait seulement 6,8% de la juste valeur du portefeuille au 31/12/2016<sup>3</sup>. Ceci est le résultat de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier-bâtiments. Pour plus d'informations, nous renvoyons à la section 4.3.1 et 4.3.2 du présent rapport.

### 1.1.3 Risque de concentration

Compte tenu de la taille des projets dans lesquels Montea investit, il y a un risque que Montea dépend trop de l'existence d'une seule propriété ou d'une relation contractuelle avec un client particulier.

C'est la raison pour laquelle Montea assure de diversifier le risque autant que possible. Conformément à loi SIR, aucune opération effectuée par Montea ne peut mener à l'investissement de plus de 20 % de ses actifs dans des biens immobiliers constituant un seul ensemble immobilier ou à une situation où ce pourcentage, s'il devait s'élever à plus de 20 % pour un ou plusieurs ensembles immobiliers, augmente encore. Si les obligations susmentionnées n'étaient pas respectées au moment de l'exécution d'une opération, la société devra introduire directement une demande de dérogation à la limite des 20 % auprès de la FSMA ou prendre les mesures nécessaires pour ramener l'importance de cette position sous la limite des 20 %<sup>4</sup>.

Sur base du portefeuille immobilier au 31 décembre 2016, aucun client-locataire de Montea ne représente plus de 20% du total des revenus locatifs, et aucun complexe immobilier n'intervient pour plus de 20% dans la composition de portefeuille. Les revenus locatifs contractuels du plus grand locataire (DHL Global Forwarding) représentent 5,5% du total annuel des revenus locatifs contractuels. La valeur du bien le plus important du portefeuille représente 5,1% de la juste valeur totale du portefeuille (site Aalsmeer - Bakkersland – Pays-Bas).

De plus, en tant que SIR, Montea ne peut investir plus de 20% de ses actifs consolidés dans les « autres biens immobiliers » au sens de l'article 2, 5° vi à x de la loi SIR. Au 31 décembre 2016, Montea ne dépassait pas cette limite.

### 1.1.4 Risque d'inflation

#### a) Description des risques

En présence de taux d'intérêts fixes, l'exposition de Montea au risque d'inflation est limitée, les revenus locatifs étant indexés annuellement. L'impact de l'indexation pour 2016 se monte à € 0,3 millions. Pour une variation de 100 points de base, l'impact de l'indexation peut être estimé à € 0,4 million.<sup>5</sup>

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

<sup>3</sup> Entretemps, ce site a été vendu. Pour plus d'informations, voir le communiqué de presse de 01/10/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>4</sup> Pour plus de détails sur la règle des 20%, nous renvoyons à l'article 30, 1 jusqu'à 5 inclus de la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

<sup>5</sup> Calculé sur la base du résultat locatif net de Montea au 31/12/2016.

**b) Maîtrise des risques**

Montea a pris les mesures suivantes afin de couvrir les tels risques:

Montea gère ce risque par inclure une clause dans les contrats de location qui prévoit l'indexation du loyer actuel. Cette clause comprend également un loyer de base minimum. Nous renvoyons également à la section 1.2.1 du présent rapport.

D'autre part, le risque de hausse des taux d'intérêt réels est limité pour la grande majorité des prêts à taux d'intérêt variables, par la couverture de contrats de type IRS, dont le taux variable est échangé à un taux fixe. Nous renvoyons également à la section 1.3.3 du présent rapport.

**1.2 Risques liés au portefeuille immobilier de Montea**

Le Conseil d'administration du gérant statutaire et la direction de Montea sont très conscients de l'importance d'une gestion adéquate et ensuite du maintien de la qualité du portefeuille. Montea applique des critères très clairs et stricts pour (i) améliorer et optimiser les bâtiments existants, (ii) la gestion commerciale, (iii) la gestion technique des bâtiments et (iv) les investissements éventuels pour les bâtiments existants. Ces critères ont pour but de limiter les inoccupations et d'augmenter au maximum et de manière durable la valeur du patrimoine immobilier de Montea.

**1.2.1 Risques locatifs****a) Description des risques**

La plupart du chiffre d'affaires de Montea se compose de loyers issus de la location à des tiers. Les défauts de paiement des locataires et une baisse du taux d'occupation des biens peuvent influencer négativement les résultats.

Montea est aussi exposée au risque de perte de loyer causée par le départ de locataires en fin de bail. Il faut parfois en effet plus de temps pour trouver de nouveaux locataires (adéquats), et ceux-ci risquent de négocier un loyer inférieur. Ces éléments sont à même d'influencer négativement le résultat de Montea. La durée des baux intervient donc dans la détermination du profil de risque de Montea. Au 31 décembre 2016, elle atteint 7,7 ans sur la base de la première échéance.

**b) Maîtrise des risques**

Montea gère et accompagne activement ses clients existants et futurs, pour minimiser ainsi l'inoccupation et le taux de rotation des locataires dans son portefeuille immobilier.

La quasi-totalité des baux contiennent une clause selon laquelle le loyer est adapté chaque année (en Belgique sur base de l'indice de santé, en France sur base de l'indice du coût de la construction<sup>6</sup> et aux Pays-Bas sur base de l'indice des prix à la consommation). 100 % des baux en cours en Belgique, en France et aux Pays-Bas sont soumis à l'évolution des indices susmentionnés. Aucun des revenus locatifs n'est exposé à une baisse du loyer des suites d'une éventuelle baisse de l'indice.

---

<sup>6</sup> ICC – indice du coût de la construction.

La solvabilité financière d'un nouveau client est contrôlée avant que celui-ci ne soit accepté. A la signature de chaque bail, une garantie bancaire inconditionnelle dont le montant correspond à un loyer de 3 à 6 mois et potentiellement une garantie de la société-mère sont exigées. Le loyer est payable anticipativement par mois, tous les deux mois ou par trimestre.

Montea se profile aussi, dans le cadre d'une alliance avec des tiers (promoteurs, propriétaires de terrains, etc.), comme partenaire actif du développement immobilier. Par ailleurs, avant le début des travaux sur le nouveau site, Montea a déjà signé un bail avec le locataire. Pour en savoir plus sur ces locataires, nous renvoyons au chapitre 4.3.2 de ce rapport annuel. Montea n'a pas l'intention de participer à des projets de développement spéculatifs (les projets « blancs » pour lesquels il n'existe pas de locataire au départ).

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

### **1.2.2 La gestion du portefeuille immobilier**

#### **a) Description des risques**

L'équipe de Montea, éventuellement assistée par des consultants externes, est chargée de la gestion quotidienne des bâtiments et assure la gestion technique journalière du portefeuille immobilier<sup>7</sup> et propose régulièrement des solutions efficaces et flexibles afin d'améliorer la qualité et la durabilité du portefeuille. En outre, l'équipe mettra tout en œuvre pour minimiser de manière proactive l'éventuelle inoccupation.

La gestion technique opérationnelle et l'entretien des immeubles, ainsi que la coordination des travaux de construction et de rénovation en cours sont suivis par l'équipe interne. L'équipe soumet un plan d'entretien et de rénovation au comité d'investissement et au Conseil d'administration en vue d'assurer une rentabilité optimale du portefeuille à long terme.

Vu la taille relativement réduite de son équipe, la société est exposée à un certain risque au niveau de l'organisation dans l'éventualité du départ de personnes occupant une fonction clé. Le départ imprévu de certains membres du personnel pourrait avoir des conséquences néfastes sur le développement de la société et entraîner des frais de gestion supplémentaires.

#### **b) Maîtrise des risques**

Dans la politique menée par Montea, la majeure partie de la gestion des bâtiments est refacturée aux locataires. Pour l'année 2016, les frais qui n'ont pas pu être refacturés aux locataires se montent à € 920K. Une somme de € 5,9 millions a par ailleurs été investie dans des travaux d'amélioration et de rénovation du portefeuille existant. Cette somme représente 1,11% de la juste valeur du portefeuille immobilier.

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

---

<sup>7</sup> Pour certaines tâches, Montea se fait assister de partenaires extérieurs. Montea en garde cependant la responsabilité et se charge de la coordination.

### 1.2.3 Risques liés à la variation des coûts opérationnels

#### a) Description des risques

Les coûts opérationnels directs sont principalement influencés par deux facteurs :

- l'âge et la qualité des bâtiments.  
Ceux-ci déterminent les frais d'entretien et de réparation. Ils sont suivis et coordonnés de près par Montea, et l'exécution des travaux éventuels est parfois sous-traitée ;
- le niveau d'occupation et le taux de rotation des locataires.  
Ils sont déterminants pour, notamment, les coûts des surfaces non louées, le coût de relocation, les coûts de remise en état, les remises accordées aux nouveaux clients. Grâce à une gestion de portefeuille active et commerciale, Montea tente de minimaliser ces frais.

#### b) Maîtrise des risques

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

La préparation et le suivi des travaux d'entretien et de rénovation font notamment partie des tâches de l'équipe 'Project Management', sous la responsabilité du Chief Operating Officer.

Montea met également l'accent au partenariat pour les nouveaux développements, tant au Belgique, aux Pays-Bas et en France, sous la direction du Chief Operating Officer.

### 1.2.4 Risque de destruction des immeubles

#### a) Description des risques

Le risque existe que les immeubles soient détruits par un incendie, les catastrophes naturelles, les accidents, le terrorisme, etc.

#### b) Maîtrise des risques

Le risque que les immeubles soient détruits par un incendie ou par d'autres catastrophes est entièrement assuré à la valeur à neuf. Les polices d'assurances souscrites par Montea intègrent également des garanties complémentaires déterminées (comme la perte de loyer<sup>8</sup>) sur base des meilleures couvertures du marché.

Le 31 décembre 2016, la valeur assurée<sup>9</sup> du portefeuille immobilier s'élevait à € 227,1 millions en Belgique, € 77,7 millions en France et € 130,8 millions aux Pays-Bas et couvre pour la plus grande partie la juste valeur des bâtiments du portefeuille immobilier.

<sup>8</sup> La garantie moyenne pour la perte de loyer s'élève à environ 2 ans.

<sup>9</sup> Cette valeur représente la valeur totale de la nouvelle construction, y compris la TVA non récupérable.

Les pourcentages par pays assurés par Montea:

- Belgique: 85,4% de la juste valeur des sites. Cela correspond à une juste valeur totale de € 229,2 millions.
- France: 78,1% de la juste valeur des sites. Cela correspond à une juste valeur totale de la juste valeur totale de € 73,8 millions.
- Pays-Bas: 100% de la juste valeur des sites. Cela correspond à une juste valeur totale de € 169,3 millions.

Les pourcentages restants sont assurés par les locataires.

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

#### a) Description des risques

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

#### b) Maîtrise des risques

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

### **1.2.6 Domaine public et zones aéroportuaires**

#### a) Description des risques

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

En particulier, il est fait référence ici aux droits de superficie que Montea ou ses filiales ont obtenu de (i) Brussels Airport Company (BAC) à Brucargo, (ii) de « Waterwegen en Zeekanaal », (iii) de « Gent Zeehaven » et (iv) NV De Scheepvaart. Ces parties peuvent mettre fin prématurément à ces droits de superficie pour des raisons d'intérêt général.

#### b) Maîtrise des risques

Si les détenteurs des droits de superficie résilient ceux-ci anticipativement pour des raisons d'intérêt général, ils devront payer à Montea une indemnisation intégrale. Si une administration publique (autre que les détenteurs des droits de superficie) met fin aux droits de superficie pour des raisons d'intérêt public (expropriation), Montea ne recevra pas d'indemnité.

Dans un tel cas, les détenteurs des droits et Montea s'efforceront d'obtenir des pouvoirs publics une indemnité adéquate, et les détenteurs des droits s'engagent à céder à Montea leurs indemnités éventuelles. Dans cette dernière situation, Montea et l'organisme public compétent peuvent ne pas s'accorder sur l'importance de l'indemnité. Cela risque à son tour d'exercer un impact négatif sur les activités et les résultats opérationnels de Montea.

### **1.2.7 Risques liés aux opérations de fusion, de scission et de reprise**

#### **a) Description des risques**

Certains bâtiments du patrimoine immobilier de Montea ont été acquis dans le cadre de fusions, scissions ou achats d'actions. Le risque dans ces opérations (en dépit de l'exécution d'un « due diligence ») les passifs cachés sont présents tels que des passifs éventuels à transférer à la Société. En outre, la Société est également confrontée au risque d'insolvabilité de la contrepartie (qu'elle ne peut plus demander une indemnité ou qu'elle ne peut plus excuser un recours en cas de passifs cachés / passifs latents).

#### **b) Maîtrise des risques**

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

### **1.2.8 Risques liés à (l'impossibilité de) la distribution d'un dividende**

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

#### **a) Description des risques**

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

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

#### **b) Maîtrise des risques**

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

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

#### a) Description des risques

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

#### b) Maîtrise des risques

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

### **1.2.10 Risques des actions judiciaires en cours**

#### a) Description des risques

Il s'agit du risque de voir Montea attaqué en justice en relation avec des transactions financières, des conventions immobilières ou des questions locatives.

#### b) Maîtrise des risques

Montea respecte la législation et applique les recommandations du Corporate Governance Code 2009 belge en guise de code de référence ([www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be)). En cas de procès, Montea peut faire appel à des conseillers externes pour défendre ses intérêts.

## **1.3 Risques financiers**

L'exposition aux risques de taux, de liquidités et de risques de crédit peut apparaître dans l'activité normale de l'entreprise de Montea. La Société analyse et réexamine chaque risque et définit les stratégies pour maîtriser l'impact économique sur les prestations de la Société. Les résultats de ces analyses et les stratégies proposées sont régulièrement revus et approuvés par le Conseil d'administration.

### **1.3.1 Structure de la dette**

#### a) Description des risques

En vertu de la loi, l'endettement consolidé et non consolidé de Montea ne peuvent dépasser 65%<sup>10</sup>.

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%.

---

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

De plus, les conditions des obligations émises ((i) le 28 juin 2013 (pour un montant total de € 30 millions), (ii) le 28 mai 2014 (pour un montant total de € 30 millions), (iii) le 30 juin 2015 (pour un montant total de € 50 millions) imposent à l'endettement consolidé une limite de 65%. Si Montea enfreint ces conventions, tout détenteur d'obligation peut, moyennant une notification écrite au siège de Montea avec copie à l'« agent » concerné, exiger que sa ou ses obligations soient déclarées immédiatement exigibles et remboursables à leur valeur nominale avec les intérêts acquis (éventuels) jusqu'à la date de paiement, sans autres formalités, sauf si l'infraction est corrigée avant la réception de cette notification par Montea.

b) Maîtrise des risques

Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50%, il faut établir un plan financier, suivant l'AR SIR, avec un calendrier d'exécution, décrivant les mesures qui seront prises pour éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65%<sup>11</sup>.

Le 31 décembre 2016, le taux d'endettement consolidé s'élève à 51,6%<sup>12</sup> (contre 55,8% au 31 décembre 2015) au niveau consolidé et 49,7% sur une base statutaire. Montea doit donc établir un plan financier avec un calendrier d'exécution. Le Commissaire a rédigé un rapport spécial sur le plan financier et vérifié son mode d'établissement suivant l'article 24, paragraphe 2 de l'AR SIR. Pour plus de détails à ce sujet, nous renvoyons au point 4.5.4 de ce rapport annuel.

Montea dispose d'une capacité d'endettement consolidée d'environ € 226,0 millions avant d'atteindre l'endettement maximum légal de 65%. De ce fait, la capacité de croissance potentielle du portefeuille immobilier atteint 40,9% (juste valeur supplémentaire du portefeuille immobilier de € 226,0 millions par rapport à sa juste valeur actuelle, y compris la juste valeur des panneaux solaires, € 10,0 millions, et la juste valeur des développements, € 10,3 millions), entièrement financée par la dette. Montea a conclu avec ses banques des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement.

De ce fait, la capacité d'endettement consolidée atteint € 124,0 millions (juste valeur supplémentaire du portefeuille immobilier de € 124,0 millions par rapport à sa juste valeur actuelle, y compris la juste valeur des panneaux solaires, € 10,0 millions, et la juste valeur des développements, € 10,3 millions). Cela représente une croissance possible du portefeuille immobilier de 22,5% entièrement financée par la dette.

Inversement, la structure actuelle du bilan pourra absorber une réduction de la valeur du portefeuille immobilier de respectivement 22,1% ou 15,0% (sous paramètres constants) avant d'atteindre un franchissement du taux d'endettement maximum de 65 % ou 60 %.

### 1.3.2 Risque de liquidités

a) Description des risques

Le risque de liquidité est le risque que court Montea de ne pas disposer, à un moment déterminé, de la trésorerie dont elle a besoin et de ne plus pouvoir obtenir le financement nécessaire pour honorer ses dettes de court terme.

---

<sup>11</sup> Art. 24 de l'AR SIR.

<sup>12</sup> Le taux d'endettement est calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

- **Lignes de crédit**

Tenant compte du statut juridique d'une SIR, la visibilité sur les flux locatifs recueillis et compte tenu de la nature des biens dans lesquels Montea investit (immeubles logistiques), le risque de non-renouvellement des lignes de crédit est actuellement limité (sauf pour les événements imprévus), même dans le contexte d'une révision des conditions de crédit. D'autre part, les marges de crédit peuvent augmenter au moment que les lignes de crédit à échéance doivent être renouvelées.

En outre, il y a un risque d'annulation de lignes de crédit bilatérales par l'annulation, la résiliation ou la révision des contrats de financement en raison de la non-exécution des obligations (« covenants ») qui ont été négociés au moment de la signature de ces contrats de financement. Par exemple, si Montea devait perdre le statut de SIR, cela pourrait constituer techniquement un *event of default* pour la plupart des lignes de crédit de Montea (voir 1.4 de ce rapport annuel). Les engagements de Montea envers ses institutions financières sont conformes au marché. Ils prévoient notamment que l'endettement consolidé (suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées) ne peut dépasser le plafond de 60%.

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

➤ **Émissions d'obligations pour un total de € 110 millions<sup>13</sup>**

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

En effet, en vertu de l'article 5.6.3 des conditions générales de ces émissions obligataires (*Terms and Conditions*), Montea peut être tenue de rembourser anticipativement les obligations en cas de changement dans le contrôle de Montea. Dans ce cas, tout titulaire d'une obligation pourra exiger de Montea le rachat de son ou ses titres à 100 pour cent de la valeur nominale, avec les intérêts échus mais non encore payés jusqu'à la date (non comprise) du remboursement anticipé. En application de l'article 5.6.3 des *Terms and Conditions* respectifs, un changement dans le contrôle de Montea est réputé intervenir notamment en cas de changement dans le contrôle sur le gérant statutaire.

En d'autres termes, en cas de changement dans le contrôle du gérant statutaire, les titulaires d'obligations peuvent exiger de Montea le remboursement anticipé des obligations émises. Montea Management SA a été renommée le 23 juin 2016 gérant statutaire de Montea pour une période de dix ans. Si Montea Management SA n'était pas renommée à temps gérant statutaire, cela pourrait aussi être considéré comme un changement dans le contrôle suivant l'article 5.6.3 des *Terms and Conditions* respectifs.

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

---

<sup>13</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons aux communiqués de presse du 24/06/2013, 20/05/2014 et du 26/06/2015 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

b) Maîtrise des risques

Au 31 décembre 2016, Montea disposait d'un total de € 235,0 millions en lignes de crédit, dont € 185,1 millions déjà consommés. Au cours de l'année 2017, € 10,0 millions de ces lignes de crédit viendront à échéance et doivent être remboursés ou refinancés. Pour en savoir plus sur la structure de financement de Montea, nous renvoyons au point 4.5 de ce rapport annuel.

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

Le risque de liquidité est endigué par :

- la diversification des sources de financement : la dette financière totale hors garanties locatives perçues (soit € 295,9 millions) se compose à 62,6% de lignes de crédit utilisées, des emprunts obligataires représentant 37,3% et les autres dettes financières de 0,3%;
- la diversification des lignes de crédit auprès de six institutions financières (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC, Banque Degroof et Banca Monte Paschi); cette diversification garantit des conditions financières attractives;

Afin de faire face à un éventuel problème de liquidités, Montea entreprend toujours des démarches pour pouvoir disposer à temps du financement nécessaire à la croissance du portefeuille. La Société ne prévoit actuellement pas de rencontrer des difficultés dans sa quête de sources de financement. À cet égard, la priorité va à l'équilibre entre le coût du financement, la durée du terme et la diversification des sources de financement.

### 1.3.3 Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt

a) Description des risques

Les taux d'intérêt à court et à long terme sur les marchés financiers (internationaux) peuvent fluctuer fortement.

Si l'on excepte les contrats financiers concernant les autres dettes financières<sup>14</sup> et les emprunts obligataires<sup>15</sup>, toutes les dettes financières de Montea sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR 3 mois + marge). Cela permet à Montea de profiter d'éventuels taux favorables.

b) Maîtrise des risques

Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Montea a pour politique de recourir à des instruments de couverture d'intérêt pour une partie de sa dette. Cette politique prudente s'explique ainsi : une hausse des taux d'intérêt nominaux sans augmentation correspondante de l'inflation aurait pour effet de faire grimper les taux d'intérêt réels. Dans une telle situation, l'augmentation des taux d'intérêt réels ne serait pas compensée par l'indexation des revenus locatifs. De plus, on observe toujours un retard entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

<sup>14</sup> Montea supporte actuellement une dette en vertu d'une convention financière de € 0,8 millions (<1% de la dette financière totale). Ce contrat financier (pour le site Milmort) arrive à échéance le 31/12/2017. Il a été conclu moyennant une annuité fixe par trimestre (charge d'intérêt comprise).

<sup>15</sup> Montea a émis en 2015 deux emprunts obligataires, dont un au taux variable EURIBOR 3 mois + 205 points de base, et l'autre au taux fixe de 3,42%, en 2014 au taux fixe de 3,355% et en 2013 au taux fixe de 4,107%. Pour plus de détails, voir les communiqués de presse des 26/06/2015, 20/05/2014 et 24/06/2013.

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

Au 31/12/2016, la dette totale s'élève à € 342,8 millions. 70,9% de cette dette est une dette financière à taux variable. En conséquence 61,3%, soit € 210,1 millions de cette dette totale sont exposés à des taux variables. Compte tenu des 3 emprunts obligataires à taux fixe, des dettes de leasing encore ouvertes ainsi que des instruments de couverture en cours, le pourcentage de couverture s'élève à 110,9%.

Montea a profité de la faiblesse des taux d'intérêt en 2016 pour souscrire de nouveaux instruments de couverture pour la somme notionnelle totale de € 87,5 millions, sous la forme d'Interest Rate Swaps d'une durée moyenne de 8,5 ans au taux moyen de 0,6 %.

La surcouverture résulte directement du fait que les nouvelles couvertures étaient déjà en vigueur au 30 décembre 2016, alors qu'une partie des dettes avait été remboursée suite à la vente de 2 biens français, et que les investissements programmés ne seront réalisés qu'en Q1 2017. Cette surcouverture n'est que temporaire : les investissements de Q1 2017 feront retomber le pourcentage de couverture en dessous de 100 %. Montea prévoit que les investissements de 2017 vont ramener le taux de couverture à 85 % vers la fin de l'année si de nouveaux instruments de couverture ne sont pas souscrits.

Par ailleurs, Montea a liquidé en 2016 un contrat de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) en 2016 pour une somme notionnelle totale de € 25,0 millions afin de souscrire ensuite une nouvelle couverture aux conditions du marché actuel. Cette clôture exercera un effet positif sur le coût moyen du financement<sup>16</sup> dans les prochaines années, mais a aussi eu un impact négatif non récurrent en 2016 sur le résultat financier de € 2,1 millions.

#### **1.3.4 Risques liés à l'utilisation des produits financiers dérivés**

##### **a) Description des risques**

Chaque variation de la courbe d'intérêt influence la juste valeur des instruments de couverture, et par là celle de la VAN publiée en IFRS. Il existe par ailleurs un risque de contrepartie dans le chef des partenaires auprès desquels les produits financiers dérivés ont été souscrits.

##### **b) Maîtrise des risques**

Montea enregistre des variations négatives sur la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt si les taux en vigueur sont inférieurs à ceux qui servent au calcul des taux des IRS. L'inverse est vrai aussi. Ces variations négatives ou positives peuvent influencer le résultat net, mais sont sans effet sur le résultat EPRA<sup>17</sup>, car elles concernent un poste non réalisé et hors trésorerie (pourvu que les produits soient conservés jusqu'à l'échéance et non liquidés anticipativement). Cette année, on a enregistré des variations négatives sur la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt.

<sup>16</sup> \*Le coût moyen de financement: le coût moyen de financement pour l'année totale, calculé sur base du résultat financier total par rapport au solde d'ouverture et de clôture moyen de la dette financière pour 2016, sans tenir compte de l'évaluation des instruments de couverture. Voir la section 9.10.

<sup>17</sup> Voir la section 9.9.

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

Compte tenu des dettes financières à taux variable, des instruments de couverture, des emprunts obligataires à taux fixe et du taux fixe sur le contrat financier, coût financier moyen s'élevait pour 2016 à 3,0 % (y compris les marges bancaires).<sup>18</sup>

Sur la base de la dette au 31 décembre 2016 et des taux d'intérêt à court terme en vigueur à cette date, une hausse des taux d'intérêt à court terme de 100 points de base serait sans impact sur la charge financière totale, la dette financière étant entièrement couverte.

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

### **1.3.5 Risque de crédit**

#### a) Description des risques

Le risque de crédit est le risque de perte financière de la Société si un client ou une partie adverse ne satisfait pas ses obligations contractuelles.

#### b) Maîtrise des risques

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

### **1.3.6 Risques liés aux contreparties bancaires**

#### a) Description des risques

La conclusion de contrats de financement ou l'utilisation d'instruments de couverture auprès d'une institution financière fait naître un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution.

#### b) Maîtrise des risques

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

---

<sup>18</sup> Pour plus de détails sur la politique de financement de Montea, nous renvoyons au point 4.5. Voir la section 9.10 pour le calcul du coût moyen du financement.

## 1.4 Risques réglementaires

### 1.4.1 Cadre législatif et fiscal des sociétés immobilières réglementées publiques

En tant que société immobilière réglementée (SIR), Montea bénéficie d'un régime fiscal favorable. Les résultats (revenus locatifs et plus-values des ventes moins les charges d'exploitation et les charges financières) sont exonérés de l'impôt des sociétés au niveau de la SIR (mais les filiales n'y échappent pas). Les dividendes distribués par une SIR sont frappés d'un précompte de 30% en principe<sup>19</sup>.

Si son statut de SIR n'était plus reconnu, ce qui suppose un non-respect grave et durable par Montea des dispositions de la Loi du 12 mai 2014 ou de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, Montea perdrait le bénéfice de ce régime fiscal favorable. Montea considère ce risque comme purement théorique, car la société veille au respect de ses obligations.

Par ailleurs, la perte de cette reconnaissance contraindrait normalement Montea à rembourser ses crédits de manière anticipée ou accélérée.

Enfin, Montea est exposée au risque de futurs changements dans le régime des SIR.

### 1.4.2 Cadre législatif et fiscal des SIIC

Pour mener à bien ses investissements immobiliers en France, Montea a choisi le régime fiscal des « Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées » (ci-après SIIC), suivant l'article 208-C du Code général des impôts (CGI) français.

Le non-respect ou la modification des règles du régime fiscal transparent appliqué aux activités françaises peut conduire à la perte du statut fiscal favorable et à l'obligation de rembourser certains crédits.

### 1.4.3 Cadre législatif et fiscal des FBI

Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea SCA a déposé en septembre 2013 une demande d'application du régime fiscal de la « Fiscale Beleggingsinstelling » (ci-après FBI) suivant l'article 28 de la Loi sur l'impôt des sociétés de 1969. Un FBI est soumis à l'impôt néerlandais sur le revenu des sociétés à un taux de 0%. La demande est à l'étude au Ministère des finances et auprès de l'administration fiscale des Pays-Bas. Dans ce contexte, la consultation avec le ministère néerlandais des Finances et l'administration fiscale des Pays-Bas concerne la mesure dans laquelle Montea, en tant que actionnaire de Montea Nederland NV, doit répondre aux mêmes exigences que les sociétés Néerlandaises pour l'application du régime FBI. Montea opère comme SIR dans un régime qui est comparable à celle du FBI, et estime qu'elle répond ainsi aux exigences.

Montea a structuré ses investissements immobiliers néerlandais en SA néerlandaises. Ces entités forment avec Montea Nederland NV, une unité fiscale pour l'impôt des sociétés.

<sup>19</sup> L'augmentation du précompte mobilier à 30% sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées a été instaurée par la modification de l'art. 269 du Code de l'impôt sur le revenu 1992 suite à l'art. 94 de la Loi du 25 décembre 2016 (M.B. 29/12/2016). La modification s'applique aux revenus attribués ou mis en paiement à partir du 1/1/2017. Auparavant, le précompte mobilier sur les dividendes était de 27%.

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

Montea est consciente que des changements peuvent avoir lieu dans les réglementations ou que de nouvelles obligations peuvent apparaître.

Les changements de la réglementation et les nouvelles obligations imposées à la Société ou à ses partenaires peuvent influencer son rendement et la valeur de son patrimoine.

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

Par ailleurs, de nouvelles législations et réglementations peuvent entrer en application, de même que des modifications aux textes existants, comme p.ex. les pratiques actuelles de l'administration fiscale dont il est question dans la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 du Ministère belge des Finances concernant le calcul de la taxe de sortie. Montea calcule la valeur coûts-acheteur comme expliqué dans la circulaire, en déduisant les droits d'enregistrement ou la TVA, en conséquence de quoi la valeur coûts-acheteur visée dans la circulaire diffère de (et peut être inférieure à) la valeur du parc immobilier telle qu'elle figure dans le bilan IFRS de la SIR.

#### **1.4.5 Législation urbanistique et environnementale**

##### **a) Description des risques**

Si les pouvoirs publics ou les autorités administratives modifient les réglementations, cela peut affecter négativement les possibilités d'exploitation des bâtiments, en influençant les revenus locatifs et les possibilités de remise en location, et en augmentant les frais de maintien en état d'exploitation.

##### **b) Maîtrise des risques**

Montea évalue continuellement, avec l'aide de conseillers externes, les changements possibles dans les impératifs légaux en matière d'urbanisme et d'environnement.

#### **1.4.6 Risques liés à l'environnement**

##### **a) Description des risques**

Il s'agit des risques liés à l'état du bâtiment, la qualité du sol, du sous-sol et des eaux souterraines.

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

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

## **2. Information générale**

### **2.1 Responsabilités relatives au contenu du document d'enregistrement**

Le Conseil d'administration de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea SCA, dont le siège statutaire se trouve Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, est responsable du contenu de ce rapport financier annuel. Le Gérant déclare qu'après avoir pris toutes les mesures raisonnables pour vérifier cette information et qu'à sa connaissance, les données dans ce rapport financier annuel correspondent à la réalité et qu'aucune donnée pouvant influencer sa teneur du document n'a été omise.

### **2.2 Commissaire**

Le commissaire est désigné par l'assemblée générale des actionnaires. Il est choisi dans la liste des commissaires agréés par la FSMA. 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 du 17 mai 2016, le commissaire a vu son mandat prorogé pour une durée de 3 ans (jusqu'à l'assemblée générale de 2019).

### **2.3 Expert Immobilier**

Conformément à la réglementation applicable pour les SIR, l'expert immobilier évalue tous les sites à la fin de chaque exercice de la SIR et de ses filiales. L'expert est Jones Lang LaSalle SPRL, avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles, pour les actifs en Belgique, aux Pays-Bas et en France. Le Conseil d'administration du 22 juin 2015 a approuvé la nomination de Jones Lang LaSalle SPRL, représentée par Monsieur Rod Scrivener, pour un terme de 3 ans (du 1/07/2015 au 30/06/2018).

### **2.4 Information de tiers, déclaration d'experts et déclaration d'intérêts**

Le gérant statutaire, Montea Management SA, déclare que les renseignements fournis par l'expert immobilier et le commissaire agréé ont été repris fidèlement. Pour autant que le gérant statutaire en ait été informé et en mesure de le garantir au vu des données qui ont été publiées par des tiers, aucun fait susceptible de rendre les informations publiées fausses ou trompeuses n'a été omis<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> Montea confirme ici qu'elle a obtenu l'autorisation de l'expert immobilier et du commissaire pour reprendre leurs rapports dans le document d'enregistrement et leurs accords sur la forme dans laquelle ou le contexte dans lequel ces rapports ont été repris.

### 3. Indicateurs alternatifs de performance (APM)

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

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

L'objectif et le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea sont expliqués aux chapitres 9.9 et 9.10 de ce rapport annuel.

Les principales modifications sont les suivantes :

- Le résultat EPRA<sup>21</sup> correspond à la précédente appellation de « Résultat net courant ». Suite à l'entrée en vigueur de la même directive ESMA sur les indicateurs alternatifs de performance de la European Securities and Market Authority (ESMA), l'appellation « Résultat net courant » a été modifiée en « Résultat net des activités de base », soit le résultat EPRA. Le terme « courant » n'est plus conforme à ces dispositions. L'intitulé est donc devenu résultat EPRA, au sens des « Best Practice Recommendations » de l'EPRA (European Public Real Estate Association).
- Le résultat EPRA par action<sup>22</sup> est le résultat EPRA basé sur le nombre moyen pondéré d'actions, ce qui ne correspond pas à l'ancienne rubrique « Résultat net courant par action », car Montea prenait toujours comme base le nombre d'actions donnant droit au dividende.

---

<sup>21</sup> Voir la section 9.9

<sup>22</sup> Voir la section 9.9

#### 4. Lettre aux actionnaires

Chers actionnaires,

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

Avec un volume d'investissement total de € 35,3 millions (hors désinvestissements de 2016 pour € 85,1 millions) en Belgique, en France et aux Pays-Bas, Montea confirme en 2016 son historique de croissance. En Belgique, Montea a continué d'assumer son rôle de spécialiste de l'immobilier logistique, notamment en livrant le projet d'extension de Gand loué à DSV, mais aussi par l'acquisition du site de Willebroek loué à Federal Mogul et du terrain de Bornem pour le développement d'un projet build-to-suit. Parallèlement, Montea a confirmé sa croissance sur le marché néerlandais en acquérant le site d'Eindhoven, De Keten, loué à Jan De Rijk, et en réceptionnant le projet build-to-suit d'Aalsmeer, à présent occupé par Bakkersland. Par ailleurs, Montea a revendu 3 biens (Herentals loué à Kemin, St-Cyr-en-Val loué à FM Logistics et Tilloy-lez-Cambrai loué à C-Log), rappelant que le but n'est pas 'la croissance pour la croissance'.

Montea ne privilégie pas seulement l'extension du portefeuille existant mais aussi sa performance. Durant l'année écoulée, Montea a maintenu le taux d'occupation supérieur à 95%, pour clôturer l'année à 98,1%. Nous avons également agi sur la durée moyenne des baux, qui atteint désormais 7,7 ans à la fin de l'exercice par rapport à 6,8 ans au 31/12/2015.

Troisième réalisation importante en 2016 : la maîtrise de l'endettement dans ce contexte de croissance. D'une part, Montea a renforcé ses fonds propres au premier semestre par l'apport en nature en financement du projet de Willebroek et par le dividende optionnel. D'autre part, Montea a abaissé le niveau de ses fonds externes en procédant à trois désinvestissements au deuxième semestre, avec pour effet de réduire le taux d'endettement. Le refinancement de la dette et les nouvelles dettes de 2016 ont tenu compte de l'allongement de la durée des financements (> 5 ans), de la coïncidence des échéances (+/- € 40 millions arrivent à échéance par an) et de la maîtrise du coût moyen du financement.

Le patrimoine immobilier de 782.978 m<sup>2</sup>, réparti sur 47 sites, génère un rendement net moyen de 7,32 % (revenus locatifs annuels contractuels hors paiements de concession par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier).

La marge d'exploitation<sup>23</sup> (ou marge opérationnelle) avant résultat sur le portefeuille immobilier atteint 89,6 % pour toute l'année 2016, soit 4,4 % de mieux qu'en 2015. Le résultat EPRA s'élève à € 24,0 millions, une progression de 13,7 % par rapport à 2015.

Le Conseil d'administration va proposer à l'assemblée générale ordinaire du 16 mai 2017 de distribuer un dividende brut de € 2,11 par action pour toute l'année 2016, à comparer aux € 2,03 par action de l'exercice 2015, soit une hausse de 4 %.

En conclusion, le Conseil d'administration tient à remercier toute l'équipe de Montea pour son engagement quotidien et pour les performances de 2016.

Dirk De Pauw  
Président du Conseil d'administration

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

---

<sup>23</sup> Voir la section 9.10

## 5. Chiffres clés

Le résultat net, qui s'élève à € 34,5 millions au 31 décembre 2016, a diminué de € 1,8 millions par rapport au communiqué de presse annuel publiée du gérant statutaire au 21/02/2017 (soit € 36,3 millions) à cause d'une correction du résultat sur le portefeuille. Le coût de transaction initial doit passer, au moment d'un désinvestissement, par le compte de résultat et doit être réaffecté au capital propre. Dans le communiqué de presse, cette transaction était reprise dans le capital propre et non en résultat. Le capital propre n'est donc pas affecté. En outre, cet ajustement n'a aucun impact sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

 <b>MONTEA</b> SPACE FOR GROWTH		31/12/2016	31/12/2015
		12 mois	12 mois
<b>Portefeuille immobilier</b>			
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (1)</b>			
Nombre de sites		47	45
<b>Surface du portefeuille immobilier</b>			
Immeubles logistiques et semi-industriels	M <sup>2</sup>	715.310	682.503
Bureaux	M <sup>2</sup>	67.668	66.506
<b>Surface totale</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>782.978</b>	<b>749.009</b>
Potentiel de développement	M <sup>2</sup>	230.344	119.569
<b>Valeur du patrimoine immobilier</b>			
Juste valeur (2)	K€	532.063	480.721
Valeur d'investissement (3)	K€	558.167	503.980
<b>Taux d'occupation</b>	<b>%</b>	<b>98,1%</b>	<b>96,0%</b>
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques</b>			
Juste valeur	K€	9.978	10.369
<b>Portefeuille immobilier - Projets en développement</b>			
Juste valeur (2)	K€	10.281	25.640
<b>Résultats consolidés</b>			
<b>Résultats</b>			
Résultat net locatif	K€	40.518	34.290
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€	36.304	29.437
Marge d'exploitation (5)*	%	89,6%	85,8%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6))*	K€	-11.780	-8.016
<b>Résultat EPRA (7)*</b>	<b>K€</b>	<b>24.018</b>	<b>21.097</b>
Moyenne pondérée nombre d'actions		9.722.190	9.012.751
<b>Résultat EPRA par action (8)*</b>	<b>€</b>	<b>2,47</b>	<b>2,34</b>
Résultat sur le portefeuille (9)	K€	11.079	2.475
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€	-616	438
<b>Résultat net (IFRS)</b>	<b>K€</b>	<b>34.481</b>	<b>24.010</b>
<b>Résultat net / action</b>	<b>€</b>	<b>3,55</b>	<b>2,66</b>
<b>Bilan consolidé</b>			
<b>IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)</b>	<b>K€</b>	<b>251.846</b>	<b>208.157</b>
<b>EPRA VAN (12)*</b>	<b>K€</b>	<b>276.651</b>	<b>232.345</b>
<b>Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement</b>	<b>K€</b>	<b>307.164</b>	<b>306.564</b>
<b>Total du bilan</b>	<b>K€</b>	<b>594.759</b>	<b>549.685</b>
<b>Ratio d'endettement (13)</b>	<b>%</b>	<b>51,6%</b>	<b>55,8%</b>
<b>IFRS VAN par action</b>	<b>€</b>	<b>25,31</b>	<b>22,60</b>
<b>EPRA VAN par action (14)*</b>	<b>€</b>	<b>27,80</b>	<b>25,22</b>
<b>EPRA NVAN par action (15)*</b>	<b>€</b>	<b>25,31</b>	<b>22,60</b>
<b>Cours de bourse (16)</b>	<b>€</b>	<b>46,37</b>	<b>39,20</b>
<b>Prime</b>	<b>%</b>	<b>83,2%</b>	<b>73,5%</b>

- (1) Y compris immeubles détenus en vue de la vente.
- (2) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS, sauf pour les immeubles à usage propre.
- (3) Valeur du portefeuille sans déduction des frais de transaction.
- (4) Taux d'occupation sur la base des 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.
- (5) \*La marge d'exploitation est obtenue en divisant le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat locatif net. Voir la section 9.10.
- (6) \*Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers): le résultat financier conforme à l'arrêté royal du 13 Juillet, 2014 par rapport aux sociétés immobilières réglementées, excluant la variation de la juste valeur des instruments financiers et affiche le coût réel du financement de l'entreprise.
- (7) \*Résultat EPRA : le résultat sous-jacent des activités de base. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont supportés par le bénéficiaire. Ce résultat se calcule comme le résultat net (IFRS) hors résultat sur le portefeuille et hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 9.9.
- (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 section 9.9.
- (9) \*Résultat sur le portefeuille : variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers. Voir section 9.10.
- (10) Variations de la juste valeur des instruments de couverture financière : variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IAS 39.
- (11) VAN IFRS : Valeur d'Actifs Net ou valeur intrinsèque avant distribution du bénéfice de l'exercice en cours suivant le bilan IFRS. La VAN IFRS par action se calcule en divisant les fonds propres IFRS par le nombre d'actions donnant droit au dividende à la date du bilan.
- (12) VAN EPRA : La VAN EPRA est la VAN adaptée afin de comprendre aussi les investissements immobiliers et autres à leur juste valeur et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront vraisemblablement pas dans un modèle d'entreprise avec des investissements immobiliers à long terme. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 9.9.
- (13) Taux d'endettement suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- (14) VAN EPRA par action : la NAV EPRA par action est la NAV EPRA divisée par le nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 9.9.
- (15) NNVAN EPRA : la VAN EPRA adaptée pour comprendre aussi la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. La NNVAN EPRA par action est la NNVAN EPRA sur base du nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com) et section 9.9.
- (16) Cours boursier à la fin de la période.

## 6. Rapport de gestion<sup>24</sup>

### 6.1 Stratégie de Montea “Space for Growth”

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

Montea fonde son action sur trois concepts essentiels :

- **Immobilier logistique**

Montea croit en la valeur à long terme de l’immobilier logistique. À l’introduction en bourse, le portefeuille immobilier comprenait plus de 25% d’immeubles semi-industriels. À ce jour, Montea a réduit systématiquement le nombre de bâtiments à caractère semi-industriel à 10%. Le cycle de vie total d’un bâtiment logistique est en effet plus long que celui d’autres catégories d’immobilier institutionnel. Les exigences en termes d’architecture, le changement des techniques, la hauteur libre ou d’autres spécifications techniques évolueront moins vite que dans les autres catégories d’immobilier comme par exemple les immeubles de bureaux. Si certaines rénovations s’imposent tout de même durant tout le cycle de vie d’un bâtiment, les frais de rénovation, proportionnellement à la valeur totale, seront inférieurs à ceux d’autres catégories d’immobilier. L’immobilier logistique est donc un placement à long terme intéressant.

- **Pure player**

Montea a choisi d’investir exclusivement dans l’immobilier logistique. Montea parvient donc à se concentrer vraiment sur cette niche. Les équipes en Belgique, aux Pays-Bas et en France sont composées de spécialistes dans ce secteur et peuvent par conséquent viser la première place dans leur domaine. Montea se distingue ainsi de nombreuses autres sociétés immobilières ayant opté pour une diversification dans leurs catégories d’immobilier et n’ayant donc pas de focalisation claire.

- **Investisseur final**

Montea intervient sur le marché comme investisseur final avec une vision à long terme sur son portefeuille immobilier. Montea utilise son expertise et son expérience dans le créneau pour s’impliquer plus tôt dans le processus de développement, en collaboration avec d’autres acteurs (comme des promoteurs, des entreprises de construction, des parties industrielles et propriétaires fonciers). Le projet ‘build to suit’ avec Coca-Cola à Heppignies, avec Metro et Cds à Forest et la collaboration avec MG Real Estate (Group De Paepe), Group Cordeel et Bouwbedrijf Van de Ven, etc. sont des exemples intéressants de cette vision. Montea ambitionne de réaliser à l’avenir d’autres projets du genre.

---

<sup>24</sup> Section 6 “Rapport de gestion” fait partie du rapport annuel dans le sens des articles 96 et 119 du Code des Sociétés.

## 6.2 Rapport immobilier<sup>25</sup>

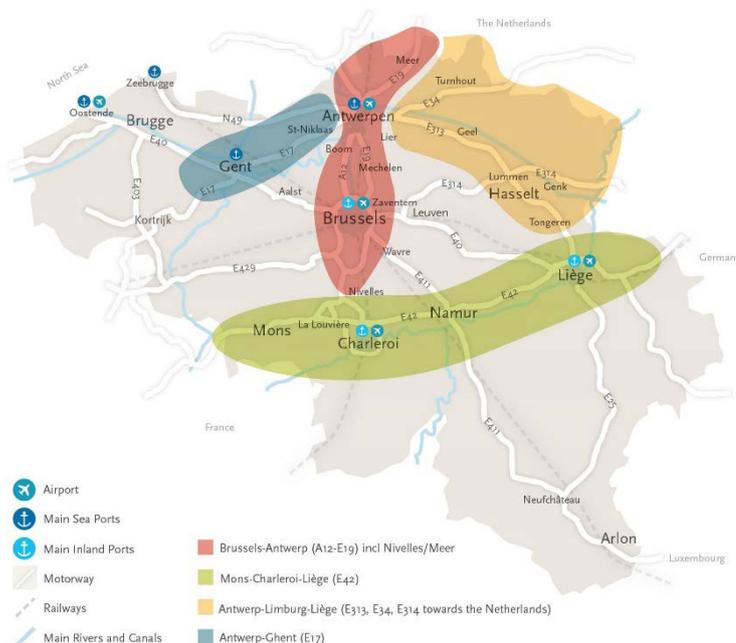
### 6.2.1 Le marché immobilier logistique en Belgique

#### A. Le marché

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

#### B. Marché belge de l'immobilier logistique

La Belgique bénéficie d'une position centrale entre les principales économies européennes (Allemagne, France et Royaume-Uni). Cette position géographique associée à de bonnes infrastructures de transport, des niveaux de loyers relativement bon marché et une main-d'œuvre bien qualifiée et multilingue contribuent à la compétitivité du pays. Actuellement, 77% du PIB sont concentrés dans les services, l'industrie représentant environ 22% et l'agriculture le 1% restant. La Belgique présente une économie ouverte et offre l'un des plus hauts niveaux de productivité d'Europe. Qui plus est, 60% du pouvoir d'achat de l'Union européenne sont concentrés dans un rayon de 500 kilomètres autour de la Belgique. Les zones logistiques belges sont réparties en quatre grands axes. Le principal est l'axe Bruxelles-Anvers le long des autoroutes A12 et E19. Il inclut Nivelles au sud de Bruxelles et Meer au nord d'Anvers. Le deuxième axe logistique part d'Anvers Est vers les Pays-Bas et Liège ; il inclut les zones logistiques le long des autoroutes E313, E34 et E314. L'autoroute E17 représente un troisième axe, entre Anvers et Gand. Il existe enfin un axe logistique en Wallonie, le long de l'E42, reliant les villes de Mons, Charleroi et Liège.



<sup>25</sup> Source: Jones Lange Lasalle rapport établi au 15/02/2017. Ce rapport a été établi à la demande de Montea et les experts immobiliers ont marqué leur accord pour incorporer le rapport intégral dans ce document d'enregistrement.

## Take-up

En 2016, un volume de take-up logistique record de 1 097 700 m<sup>2</sup> a été enregistré par JLL. Ce volume représente 110% de celui de 2015 et 63% de la moyenne annuelle enregistrée sur la période 2011-2015. Le volume de 2016 est le plus élevé jamais enregistré par JLL en une seule année, juste au-dessus de 2008 et 2007, les deux années ayant précédé la crise.

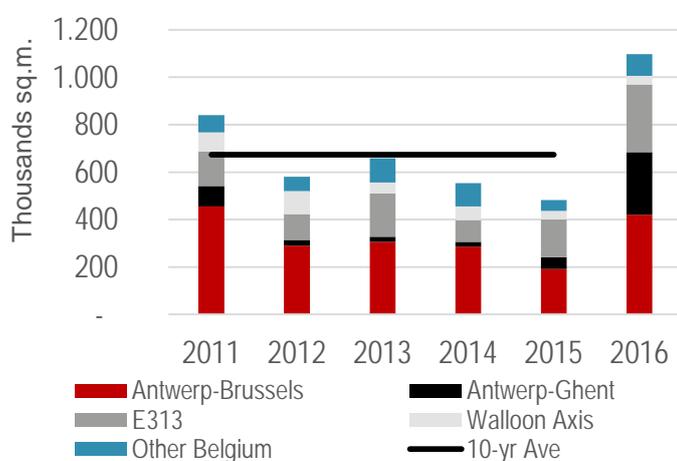
L'activité du marché est soutenue par des changements stratégiques dans les chaînes logistiques, liés à l'efficacité économique et au commerce électronique. Selon les prévisions, ces incitants entraîneront une activité soutenue du marché de la location en 2017. En 2016, les transactions se sont largement concentrées en Flandre, au port d'Anvers ou dans les environs, ainsi que sur l'E313 et l'axe Anvers-Bruxelles.

Le volume annuel de take-up sur l'axe Anvers-Bruxelles a dépassé les 400 000 m<sup>2</sup>, soit près du total du volume annuel pour tous les axes en 2015 et la quatrième meilleure année de la décennie.

Des volumes record ont été enregistrés sur les axes Anvers-Gand et Anvers-Limbourg-Liège (E313). Sur l'axe Anvers-Gand, l'activité s'est concentrée sur la rive gauche du port d'Anvers.

Le volume pour l'axe wallon s'est pour sa part situé à 43% sous la moyenne quinquennale, avec seulement 3 transactions pour une moyenne annuelle de 6 pour la période 2011-2015.

En 2016, le nombre total de transactions a atteint 65, soit une progression de 63% par rapport à 2015 et de 30% par rapport à la moyenne quinquennale. 20 transactions ont été enregistrées dans le segment supérieur du marché (+ de 20 000 m<sup>2</sup>) en 2016, soit le double de la moyenne annuelle des 5 dernières années.



## Développement

En 2016, plus de 640 000 m<sup>2</sup> de nouveaux espaces logistiques ont vu le jour en Belgique, dans le cadre de 27 projets non spéculatifs à 99%. Le nouveau volume fourni représente une progression de 438% sur un an et se situe à 102% au-dessus de la moyenne annuelle quinquennale. Début 2017, 650 000 m<sup>2</sup> supplémentaires étaient en cours de construction dans le cadre de 20 projets, tous non spéculatifs, principalement situés sur l'axe Anvers-Bruxelles et l'E313. 2016 a vu l'arrivée de nouveaux occupants internationaux tels que Mobis Parts, Ceva Logistics et Nike. En 2017, de grands projets seront mis à la disposition de Katoen Natie dans le port d'Anvers, de H. Essers à Genk, de bpost à Bruxelles, ainsi que de Nedcarg et Decathlon à Willebroek.

Alors qu'un certain nombre de promoteurs se spécialisent dans le segment et tiennent des terrains stratégiques en réserve plutôt que de les exploiter de manière spéculative, des projets clef sur porte peuvent aussi voir le jour très rapidement. La demande de locataires éventuels demeure incertaine et se concentre souvent sur les solutions clef sur porte, c'est pourquoi les projets non spéculatifs demeureront la norme dans un proche avenir.

### Prime rents

En 2016, les variations au niveau des prime rents se sont limitées à une augmentation de 2% sur l'autoroute E313. Ils sont passés à 46 € / m<sup>2</sup> au cours du premier semestre, en raison de l'accroissement de l'activité du marché, et sont demeurés stables depuis lors.

Les prime rents sont stables depuis cinq ans. Ils varient actuellement de 43 à 55€ / m<sup>2</sup> par an en fonction de l'emplacement, les plus élevés étant demandés pour l'axe Bruxelles-Anvers. Les prime rents les moins chers atteignent 43€ / m<sup>2</sup> par an et concernent l'immobilier logistique à Gand et sur l'axe wallon.



### Top 5 marché avec les utilisateurs en 2016

Axe	Adresse	m <sup>2</sup>	Type	Utilisateur
Anvers-Gand	Loghhidden City, Port d'Anvers	100,000	OOO	Katoen Natie
Anvers-Gand	Projet cross-dock, Kallo	57,000	Letting	Van Moer Group
E313	Anvers East Port	51,500	Letting	Ceva Logistics
E313	IZ Genk South	50,000	Letting	Carglass
E313	Domuslaan, Olen	50,000	OOO	Domus Logistics
Anvers- Bruxelles	MG De Hulst, Willebroek	44,600	Letting	Nedcargos

### Investissements

En 2016, 229 millions d'euros au total ont été investis dans la logistique et l'immobilier semi-industriel en Belgique, soit 33% de moins que le volume investi en 2015 et 3% sous la moyenne annuelle quinquennale 2011-2016. Lorsque l'on considère le nombre global de transactions, 60 d'entre elles ont concerné des immeubles de bureaux, 46 des immeubles commerciaux et 20 des constructions industrielles. L'intérêt des investisseurs nationaux et internationaux pour les constructions industrielles demeure élevé et le volume des transactions aurait été beaucoup plus élevé si davantage de biens récents bien loués avaient été disponibles.

En 2016, le segment du marché de la logistique s'est adjugé 13 transactions pour un total de 158,8 million d'euros, soit 71% du volume investi pour 29% d'immobilier semi-industriel. Les plus importantes transactions liées à la logistique ont consisté en l'acquisition pour 45 millions d'euros par Logikor de deux bâtiments occupés par DB Schenker à Willebroek, celle par WDP de 35 000 m<sup>2</sup> loués à DISTRILOG à Londerzeel et l'achat pour 17,2 millions d'euros du site de Neovia Logistics à Puurs, une vente et une cession-bail partielle, ainsi qu'un autre investissement de WDP. Un autre bien logistique a été acheté pour occupation par le nouveau propriétaire et un autre pour réaménagement ; tout le reste a porté sur des opérations d'investissement, principalement associées à une transaction d'opportunité liée à une valeur ajoutée.

Les vendeurs étaient principalement des entreprises, des gestionnaires de fonds et des promoteurs. Les acheteurs, principalement des investisseurs belges et américains, étaient pour la plupart des REIT, des gestionnaires de fonds et des entreprises.

Après une compression de 25 bps au premier semestre, le taux de rendement prime pour la logistique s'est stabilisé à 6,25%, soit le rendement le plus faible depuis 2007, où l'on avait enregistré un plancher record de 6,15%. Les perspectives du taux de rendement prime sont stables à notre avis.

### Investissements logistiques en 2016 – Top 3



Année	Qté	Ville	Adresse	Total m <sup>2</sup>	Prix € Mln	Yield %	Vendeur	Acheteur
2016	2	Willebroek	Schenker DB	65,000	45		Standard Life Investment	Logicor
2016	3	Londerzeel	Colfridis (Distrilog), Weversstraat 15-17-21-29-34	35,000	22	7.0	Colfridis/ Distrilog	WDP
2016	4	Puurs	Site Neovia Logistics	35,300	17.2		Neovia Logistics	WDP

## 6.2.2 Marché néerlandais de la logistique

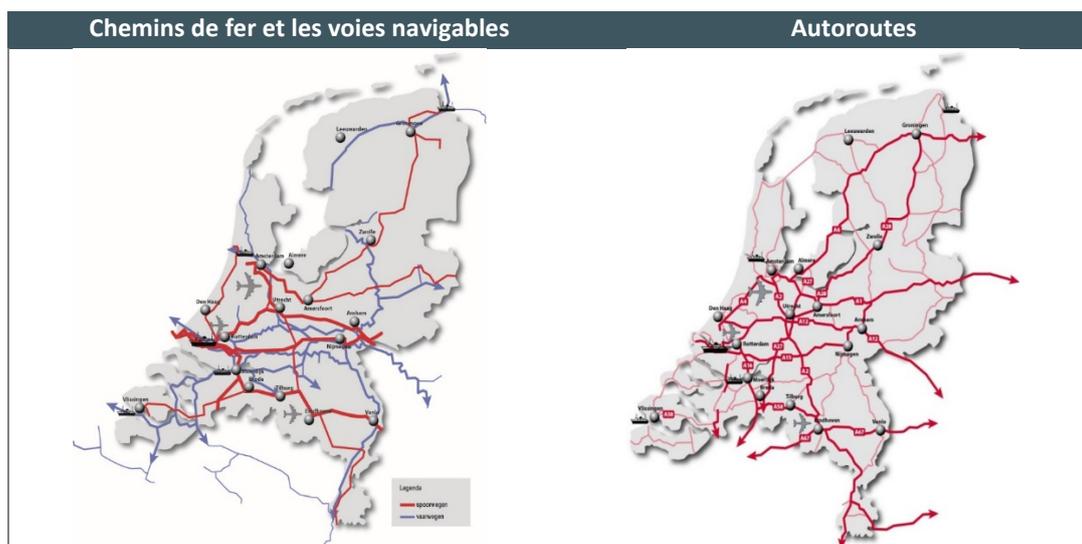
### A. Le Pays-Bas, porte d'entrée vers l'Europe

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

Les Pays-Bas disposent d'infrastructures très denses et modernes, qui facilitent le transport par route, par rail, par air et par eau. Dans son Rapport 2014-2015 sur la compétitivité mondiale, le Forum économique mondial classe les infrastructures de transport néerlandaises à la quatrième place.

Les infrastructures de transport néerlandaises en quelques chiffres clefs :

- Routes : 139 295 km, dont 2 758 km d'autoroutes. Les Pays-Bas disposent du 7<sup>ème</sup> plus important réseau d'autoroutes d'Europe, derrière des pays tels que le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France ;
- Rail : 6 830 km, dont plus de deux tiers électrifié ;
- Voies d'eau : 5 046 km, dont plus de 75% sont des canaux. 6 215 km navigables pour des bateaux de 50 tonnes ;
- Pipelines : 18 000 km environ : gazoducs 3 816 km ; oléoducs 365 km ; produits raffinés 716 km (2008) ;
- Ports de mer : au nombre de 15, avec des connexions internationales régulières. Les plus importants : Rotterdam (387 millions de tonnes de réexpédition), Amsterdam (87 millions de tonnes), Vlissingen/Terneuzen, Moerdijk, Delfzijl ;
- Aéroports : quatre aéroports internationaux : Amsterdam Airport Schiphol, Rotterdam Airport, Eindhoven Airport et Maastricht Aachen Airport, ainsi que divers aéroports privés plus petits (20 environ).

**Figure 1: Infrastructure néerlandaise**

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

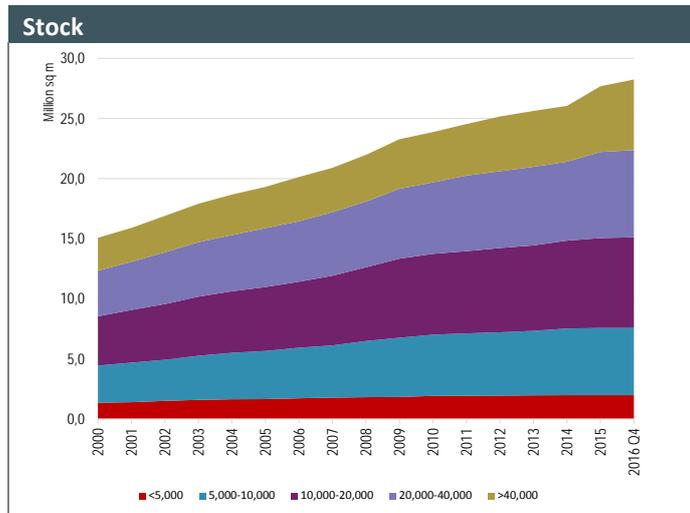
Grâce à sa situation unique, le marché néerlandais des centres de distribution est déjà, et depuis longtemps, un marché d'investissement institutionnalisé. Le marché de l'industriel léger / de la pluri-location vient à peine de se professionnaliser et suit donc les traces du marché des centres de distribution.

#### Dépôts centraux d'expédition aux Pays-Bas

Depuis 2000, les dépôts centraux d'expédition ont connu une croissance exponentielle. Les prestataires de services logistiques ont modifié leur manière de fonctionner à la suite de l'émergence du commerce électronique et des exigences de sécurité en constante mutation. Cette situation a entraîné une modification des besoins en immobilier logistique. Qui plus est, la consolidation au sein du secteur induit une forte tendance au développement. Les dépôts centraux d'expédition couvrent actuellement près de 28,3 millions de m<sup>2</sup> et ont grandi d'environ 87% depuis 2000. Cette forte croissance se constate dans plusieurs catégories de taille. Dans les segments 20 000-40 000 m<sup>2</sup> et > 40,000 m<sup>2</sup>, le stock total a progressé de plus de 100% au cours des 15 dernières années.

Cette croissance est principalement soutenue par des prestataires de services logistiques, qui ont modifié leur manière de travailler. Le commerce électronique et les mesures de sécurité progressent rapidement aux Pays-Bas, ce qui entraîne une modification de la demande d'espaces logistiques. La consolidation entraîne en outre un redimensionnement dans le secteur.

Figure 2: Stock logistique par catégorie de surface



Source: JLL (2017)

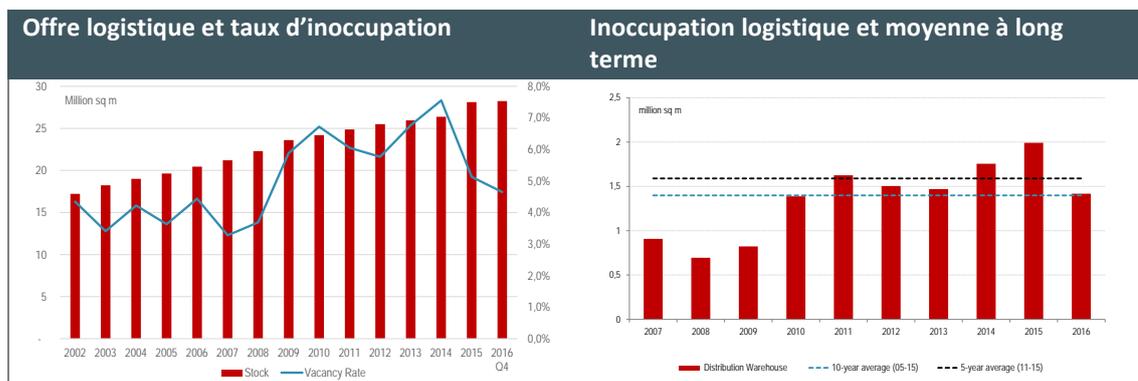
En raison de la croissance soutenue de ces dernières années, la part des centres de distribution modernes par rapport au total de l’offre s’est également considérablement accrue. Cette croissance s’explique en grande partie par la rareté des biens modernes directement disponibles. En raison de cette rareté, davantage d’occupants ont commencé à créer leurs propres entrepôts avec un entrepreneur ou un promoteur (en fonction de leurs besoins). Citons comme exemples le centre de distribution de Brand Loyalty à Venlo, les nouveaux bâtiments pour Vos Logistics à Oss et pour Action à Echt. Citons encore de récents projets, tels que Heinz et Lidl dans la région de Nijmegen.

**Rareté de l’offre d’immobilier logistique moderne**

Actuellement, un total de 1,3 million de m2 de surfaces industrielles est disponible sur le marché immobilier néerlandais, soit un taux d’inoccupation de 4,7%.

La majorité des surfaces proposées se rangent dans les catégories de 10 000 à 20 000 m<sup>2</sup> m et de 20 000 à 40 000 m<sup>2</sup>. Une part relativement réduite de l’offre actuelle (28%) est à vendre ou à louer depuis moins d’un an et peut être considérée comme négociable. Les espaces logistiques proposés depuis plus de trois ans (offre structurelle), soit environ 34% de l’offre actuelle, ne répondent souvent plus aux exigences des occupants potentiels. Cela résulte partiellement de la croissance du commerce électronique, car les occupants potentiels présentent de nouveaux desiderata de conception, tels que des mezzanines multiples et de plus grande taille.

Figure 3: Offre logistique aux Pays-Bas



Source: JLL (2017)

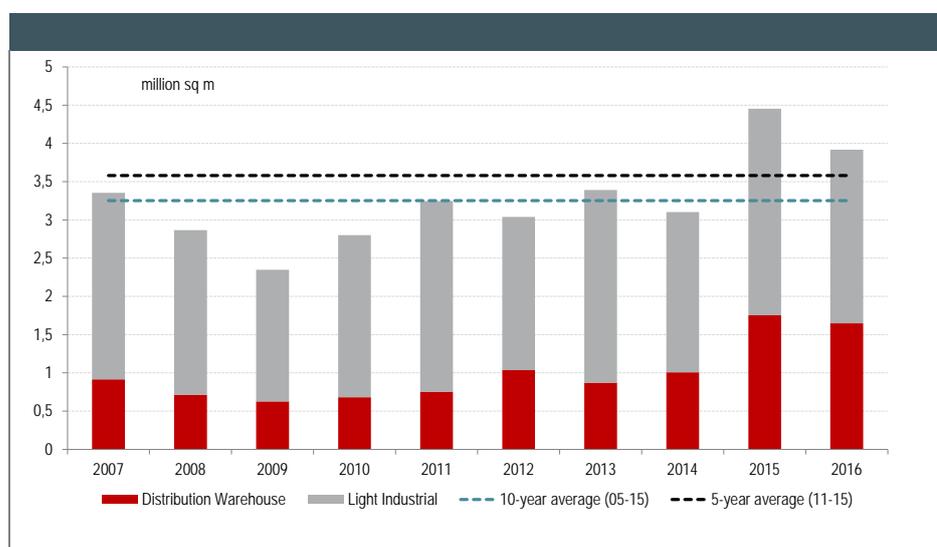
### Take-up de nouveaux développements

Sur fond de volatilité du commerce mondial, le take-up de l'immobilier logistique fluctue fortement depuis une quinzaine d'années. En 2009, le volume de ce take-up a diminué pour atteindre un niveau d'environ 600 000 m<sup>2</sup>. L'amélioration des conditions économiques et commerciales internationales depuis la fin de 2009 a un effet positif sur le niveau du take-up logistique.

Simultanément, le nombre de transactions importantes s'est considérablement accru. Avant la période 2008 – 2009, il n'y pratiquement pas eu de transactions importantes (>40 000 m<sup>2</sup>). Au cours des cinq dernières années (2011 – 2015) cependant, elles ont représenté environ 25% du volume annuel des transactions. Plus de 50% de ce volume ont en outre porté sur des transactions supérieures à 20 000 m<sup>2</sup>.

La tendance positive du take-up s'est poursuivie en 2014 et 2015. Le take-up logistique est passé à environ 1 million de m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 15% par rapport à 2013. En 2015, le marché a atteint un niveau maximum absolu, avec un volume de take-up de 1,75 million de m<sup>2</sup>. Cela s'explique surtout par de grands projets sur mesure pour palier la rareté des centres de distribution de qualité. Les transactions les plus importantes ont concerné les prises en location de 100 000 m<sup>2</sup> par Bol.com à Waalwijk, d'environ 92 900 m<sup>2</sup> par Michael Kors à Venlo, d'environ 70 000 m<sup>2</sup> par Primark à Roosendaal, au parc logistique Borchwerf, et d'environ 70 000 m<sup>2</sup> par XPO à Eindhoven. En 2016, le volume de take-up a atteint environ 1,6 million de m<sup>2</sup>, ce qui s'explique surtout par la location d'entrepôts de très grande taille. Les transactions les plus importantes ont concerné les locations de 64 000 m<sup>2</sup> par Lidl au Park15 d'Oosterhout, d'environ 61 700 m<sup>2</sup> par Nabuurs Logistic au Park15 d'Oosterhout, d'environ 60 000 m<sup>2</sup> par XPO à Venlo et d'environ 48 000 m<sup>2</sup> par Inter-Sprint à Moerdijk.

Figure 4: Take-up de l'espace logistique



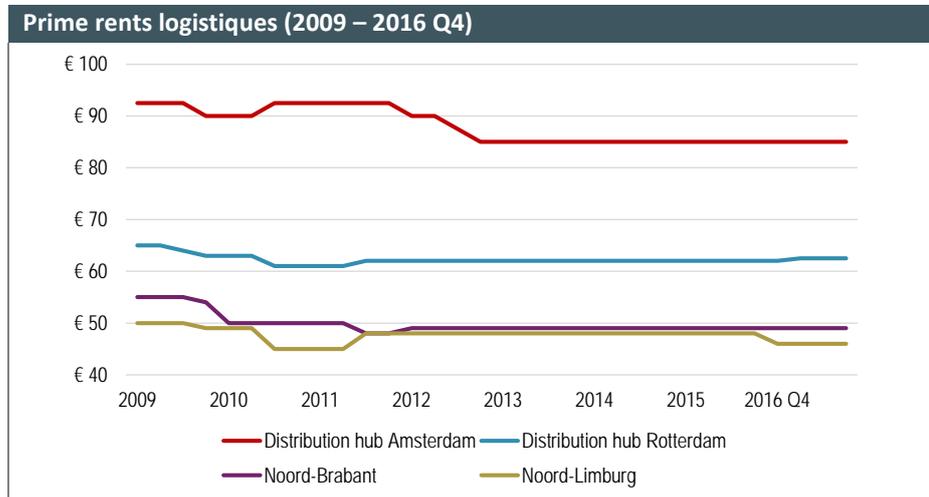
Source: JLL (2017)

### Loyers logistiques

Au cours des dernières années, le manque de disponibilité de biens immobiliers modernes et le nombre croissant de transactions ont entraîné une augmentation du niveau des loyers pour de nombreux pôles logistiques. En raison du faible rendement actuel et des coûts de construction, on constate néanmoins une pression à la baisse sur les loyers des biens existants.

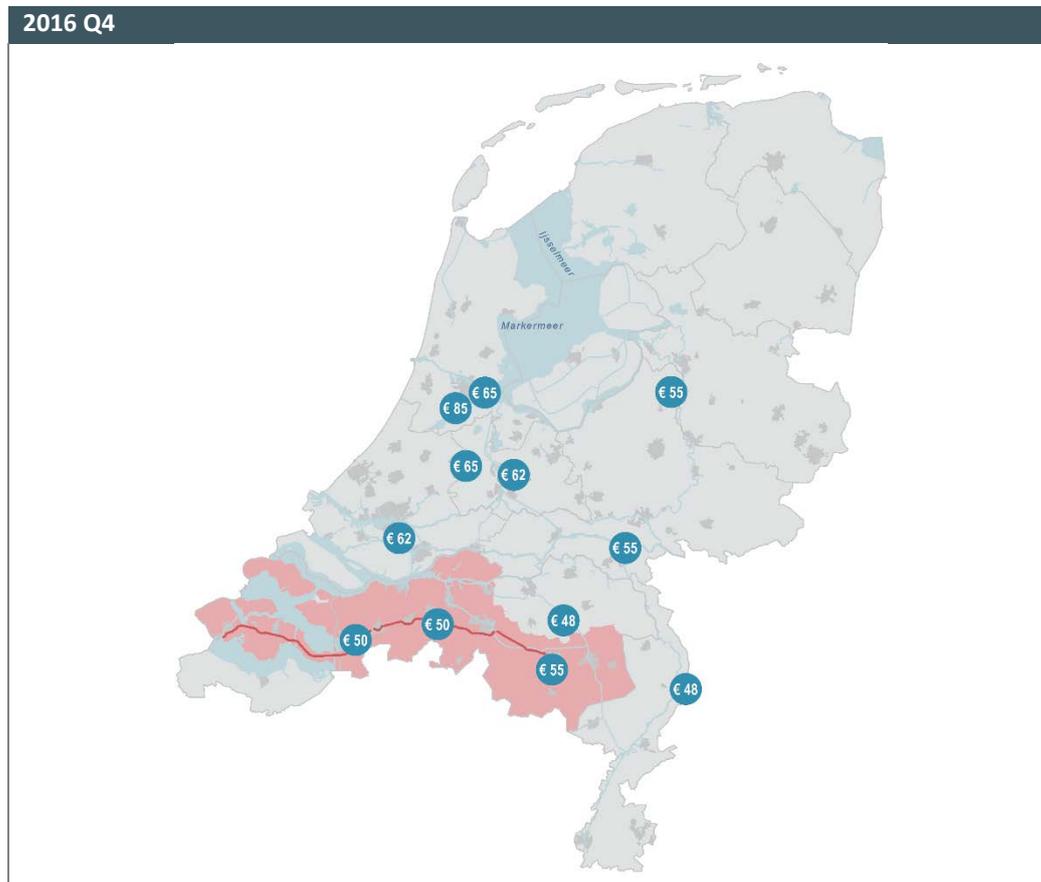
Pour les nouveaux biens, moins onéreux à construire, une légère pression à la hausse des loyers se manifeste. Les loyers pour les biens existants et nouvellement construits devraient faire l'objet d'un nouveau consensus du marché.

**Figure 5: Prime rent logistiques**



Source: JLL (2017)

**Figure 6: Prime rents logistiques aux Pays-Bas**



Source: JLL (2017)

### Le marché néerlandais des placements conserve la faveur des investisseurs

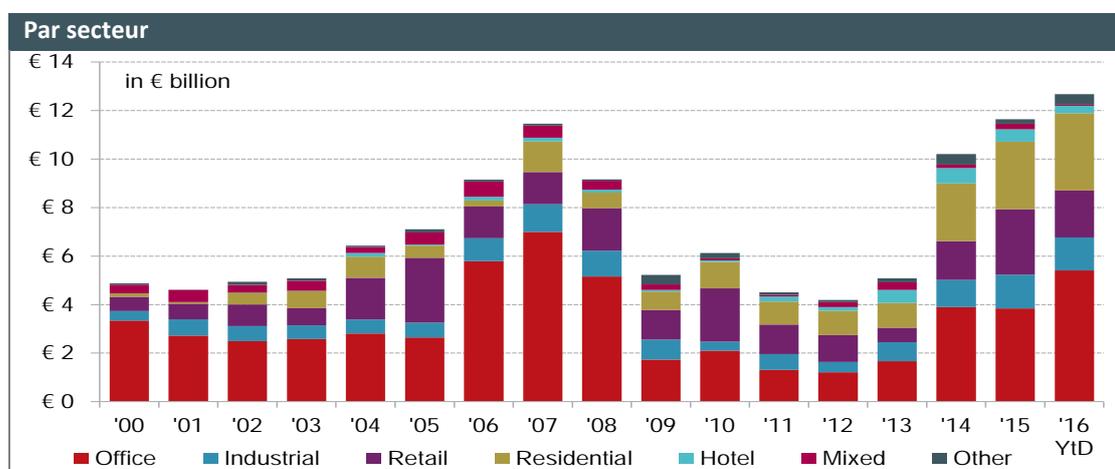
En 2015, de nouvelles sources de capitaux ont fait leur apparition sur le marché néerlandais des investissements immobiliers. C'est ainsi que des investisseurs asiatiques ont réalisé leur premier investissement direct dans l'immobilier des Pays-Bas. Soutenu par ces nouvelles sources, mais également par des capitaux institutionnels néerlandais au niveau des achats, le volume total des investissements dans le pays a atteint 11,6 milliards d'euros en 2015.

2015 a ainsi constitué une année record pour le volume des transactions (en €). Alors que 2014 s'était caractérisée par des achats de portefeuilles de grande taille, 2015 l'a été par ceux de biens uniques importants. La transaction la plus importante durant cette période a porté sur l'achat d'un portfolio retail par Wereldhave (730 millions d'euros), permettant ainsi au marché du détail d'atteindre un volume record absolu.

La transaction la plus importante et notable d'un bien unique est intervenue au 4<sup>ème</sup> trimestre et a concerné The Bank au centre d'Amsterdam.

Au cours du premier semestre 2016, des transactions portant sur 4,8 milliards d'euros avaient déjà effectuées, soit une augmentation de 7% par rapport à la même période de l'année précédente, ce volume important étant surtout sous-tendu par le secteur des bureaux. Plusieurs grands portefeuilles en combinaison avec quelques transactions importantes portant sur des biens uniques expliquent cette part importante de transactions relatives à des bureaux. Pour 2016, le volume total des investissements a atteint environ 12,8 milliards d'euros, soit une progression de 10% par rapport à 2015.

**Figure 7: Volume des investissements néerlandais**



Source: JLL (2017)

### La logistique continue d'attirer de nouveaux investisseurs

Le marché des investissements logistiques aux Pays-Bas continue à susciter une forte demande des investisseurs internationaux, comme l'atteste le volume des transactions qui a atteint un sommet inégalé en cinq ans de 1,1 milliards d'euros en 2014, soit 39% de plus qu'en 2013. Les achats d'un seul bien ont progressé de près de 75% par rapport à l'année précédente, tandis que le pourcentage d'achats de portefeuille est demeuré stable. Cette augmentation importante des ventes peut être attribuée aux fondamentaux solides du marché locatif et à la disponibilité d'actifs stratégiques.

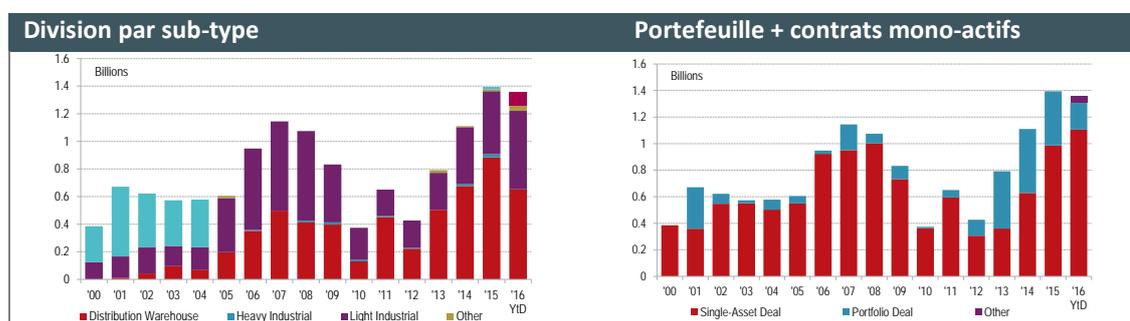
Les acheteurs majeurs dans le secteur sont demeurés les mêmes, ProLogis, Warehouses de Pauw (WDP), Delin Capital Asset Management, Logicor et Montea étant une fois encore particulièrement actifs. De nouveaux acteurs tels que Standard Life Investments et USAA RealCo ont en outre fait leur apparition sur le marché logistique.

En 2015, l'intérêt pour les biens industriels et plus spécifiquement logistiques s'est poursuivi. Le marché industriel dans son ensemble a enregistré un volume d'investissements d'environ 1,4 milliards d'euros, ce qui représente le plus haut niveau d'investissements pour le secteur. Le volume des investissements industriels a été principalement sous-tendu par le secteur logistique, qui s'est adjugé 63% (883 millions euros) du volume total des investissements industriels.

En 2016, le volume total des investissements industriels a atteint environ 1,4 milliards d'euros, dont environ 570 millions d'euros pour le 4<sup>ème</sup> trimestre. En dépit de l'importance du volume des investissements, une légère diminution (2,7%) se constate par rapport à 2015. Cela s'explique principalement par le volume des investissements au dernier trimestre, plus faible que l'année précédente.

Le volume des investissements au 4<sup>ème</sup> trimestre a principalement été sous-tendu par d'importantes transactions dans le secteur logistique. EDCO a vendu son centre de distribution de Deurne pour 95 millions d'euros à Savills IM. Les autres transactions de grande échelle au 4<sup>ème</sup> trimestre incluent l'achat d'un centre de données par AXA REIM à Schiphol-Rijk pour 34,75 millions d'euros, celui de Leeghwaterlaan 2-8 à Bergen op Zoom par CBRE Global Investors pour 30,63 millions d'euros et celui du Trade Park East par Urban Industrial pour 29,8 millions d'euros.

**Figure 8: Volume des investissements dans des entrepôts (Pays-Bas)**



Source: JLL (2017)

### Les rendements restent sous pression

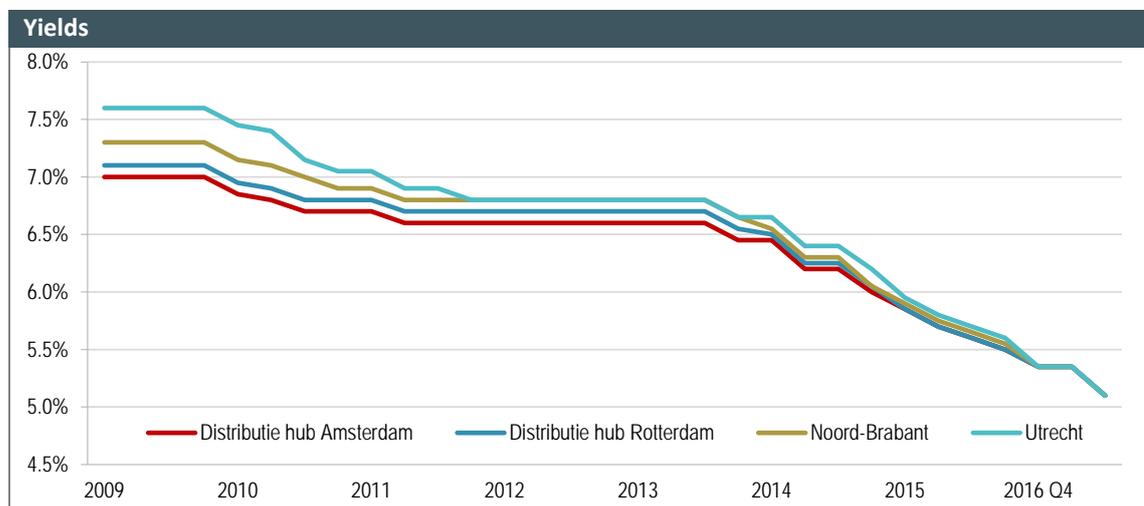
Au cours de ces dernières années, les transactions logistiques ont porté sur des pôles bien établis tels que Amsterdam/Schiphol et des plates-formes méridionales telles que Roosendaal, Tilburg/Waalwijk et Venlo/Venray.

En 2015, ces endroits ont attiré des capitaux considérables en quête d'investissements sur le marché néerlandais de la logistique, la demande continuant à se concentrer sur des portefeuilles et des transactions relatives à des biens uniques de grande taille. Nous nous attendons à ce que les investisseurs qui édifient des plates-formes paneuropéennes depuis quelques années accroissent leur exposition aux Pays-Bas.

En raison du nombre relativement faible de projets de développement et de la demande soutenue des investisseurs, la compression des rendements s'est poursuivie pour les principaux marchés en 2015. À la fin de l'année, en ces endroits, le rendement initial net primaire se situait à un niveau de 5,60 à 6,10%, applicable à la région de Schiphol. En 2016, la contraction des rendements s'est poursuivie. Le rendement initial net primaire atteint actuellement 5,10%, soit 50 points de base de moins qu'à la fin 2015.

En raison de la faiblesse actuelle des rendements, on constate un regain d'intérêt des investisseurs pour le marché des promoteurs. Promouvoir ses propres projets pour son portefeuille d'investissements s'avère relativement bon marché et offre une meilleure rentabilité que l'achat d'un bien existant.

**Figure 9: Rendements**



Source: JLL (2017)

### 6.2.3 Marché français de la logistique

#### A. Aperçu du marché de la location

En octobre, le chiffre d'affaire pour le transport et l'entreposage s'est fortement redressé (+ 3,9%), après un recul en septembre (-5,2%). Ce rebond est sous-tendu par le transport par voie d'eau (+ 27,4% après -17,4%), l'entreposage et les services de transport annexes (+ 4,1% après -5,7%) et le transport terrestre (+ 3,5% après -4,1%). Par ailleurs, le chiffre d'affaires du transport aérien continue de baisser (-9,8%), de même que les activités postales et de courrier (-1,6%).

Le chiffre d'affaire pour le transport et l'entreposage a progressé ces trois derniers mois (+ 0,4%, Q/Q-1) et est presque stable sur un an (-0,1%, Q/Q-4).

D'après les dirigeants des entreprises de construction interrogés en décembre 2016, le climat des affaires se modifie légèrement. L'indicateur qui le résume perd un point et se situe à 98, un peu en-dessous de la moyenne à long terme (100).

Les entrepreneurs sont enclins à déclarer que leurs carnets de commande demeurent inchangés. Les commandes sont nettement inférieures à la moyenne à long terme. Au vu des chiffres, ils estiment toutefois avoir du travail pour 6,8 mois, soit le même niveau que le mois dernier et au-dessus de la moyenne à long terme (5,4 mois).

Après une excellente année 2015, 2016 s'achève sur une augmentation de 20% de l'activité sur le marché logistique et atteint un record, avec plus de 3 millions de m<sup>2</sup> adjudés au niveau national. Le dynamisme du marché de la logistique de stockage (> 10 000 m<sup>2</sup>) se confirme donc en 2016, de même que le fait que la réorganisation des grandes chaînes logistiques de détaillants alimentaires n'est pas une rareté.

Le Couloir nord-sud a enregistré un fort déclin du take-up en un an, avec 1,9 million de m<sup>2</sup> en 2015 pour 1,6 million seulement en 2016. Ce chiffre, qui demeure néanmoins supérieur à la moyenne de 1,2 million de m<sup>2</sup> généralement enregistrée, résulte de l'absence de biens de haute qualité proposés dans tous les secteurs.

Cette situation profite au reste du pays qui, grâce à la grande quantité de terrains disponibles, concentre 54% du take-up total, un pourcentage que l'on n'avait plus vu depuis 2011. Ainsi, plus de 1,6 million de m<sup>2</sup> ont été adjugés sur des marchés qualifiés de secondaires. 13 transactions supérieures à 40 000 m<sup>2</sup> (totalisant plus de 877 000 m<sup>2</sup>) ont eu lieu, presque exclusivement cependant pour la fourniture de locaux clef sur porte destinés à de grands détaillants alimentaires.

Cela impacte la taille moyenne des transactions, qui se situe à 23 600 m<sup>2</sup> sur l'axe dorsal et à près de 30.000 m<sup>2</sup> sur les marchés secondaires.

Les loyers demeurent stables dans tous les secteurs géographiques.

Plus de 1,6 million de m<sup>2</sup> ont été loués le long du Couloir nord-sud en 2016, soit une diminution de 17% d'une année sur l'autre, mais un chiffre qui demeure proche de la moyenne de 1,5 million de m<sup>2</sup> observée les années précédentes.

Si, en dehors des marchés principaux, le marché en général s'est bien comporté grâce à des transactions XXL (53% du volume total), c'est le secteur des opérations de taille moyenne qui soutient l'activité sur les principaux marchés : les transactions entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup> représentaient 60% du take-up total.

	Nord Pas-de-Calais	Greater Paris Region	Greater Lyon Region	Greater Marseille Region
<b>Stock</b>	2,919,400 sq m	11,279,500 sq m	5,131,600 sq m	2,738,400 sq m
<b>Take-up</b>	351,100 sq m	826,600 sq m	310,100 sq m	111,000 sq m
<b>Average deal</b>	27,000 sq m	14,500 sq m	25,400 sq m	18,500 sq m
<b>Supply within one year*</b>	64,200 sq m	853,400 sq m	266,800 sq m	387,300 sq m
<b>Prime rent (€/sq m/yr)</b>	42 - 43	47 - 52	44 - 47	42 - 48
<b>Effective rent (€/sq m/yr)</b>	35 - 37	42 - 44	36 - 40	35 - 42

L'offre continue à diminuer, 1,6 million de m<sup>2</sup> environ étant disponibles pour l'année à venir. À l'exception de la région de Lille, qui connaît une pénurie de l'offre, les autres pôles présentent de larges volumes de disponibilité, essentiellement dans le segment des biens de deuxième main de catégorie A. Les nouvelles constructions et les surfaces importantes demeurent toutefois limitées dans la majorité des pôles d'activité.

Même si plusieurs projets spéculatifs existent, le lancement spéculatif de nouveaux chantiers permettrait à des régions telles que le Grand Paris ou le Grand Lyon d'attirer de nouveaux occupants avant que ceux-ci ne se tournent vers des emplacements secondaires, comme en témoigne la tendance record enregistrée en ce sens depuis le début de l'année.

### Marché des investissements

Après une année record en 2015, au cours de laquelle les investissements logistiques en France ont atteint 1,9 milliard d'euros, 2016 a été marquée par un recul de 18% en volume, clôturant à près de 1,6 milliard d'euros. Il n'en demeure pas moins que l'ensemble des acheteurs potentiels continue à croître, les fonds anglo-saxons s'avérant principalement actifs au niveau des portefeuilles (BLACKSTONE, TRISTAN CAPITAL PARTNERS, ROCKSPRING...), tandis que les investisseurs institutionnels, français et étrangers, s'intéressent plutôt aux biens uniques (AVIVA, CNP, AG REAL ESTATE...).

Le volume investi dans l'immobilier logistique en 2016 représente ainsi 6% de celui consacré à l'immobilier commercial français, un pourcentage légèrement inférieur à la moyenne observée entre 2004 et 2015 (7%).

Des 43 transactions enregistrées en 2016 (3 de moins qu'en 2015), 13 ont impliqué des ventes de portefeuilles. Les portefeuilles représentent ainsi près de 60% du volume des transactions pour 2016 dans son ensemble.

Cinq transactions supérieures à 100 millions d'euros, principalement des ventes de portefeuilles, ont été enregistrées en 2016. La plus importante a porté sur le portefeuille acquis par BLACKSTONE (321 000 m<sup>2</sup>) à la fin de l'année. La seule transaction de cette ampleur impliquant un bien unique est l'acquisition par CNP ASSURANCES de « Pantin Logistique », vendue par VEROTRADE, qui avait acquis cette propriété à FEL durant l'été 2015.

Les « VEFA » (ventes en l'état futur d'achèvement) demeurent importantes, avec notamment la vente par PRD à AG REAL ESTATE – pour près de 40 millions d'euros – du bâtiment « LogOne » à Réau. Couvrant 60 000 m<sup>2</sup>, ce bâtiment en construction sera livré début 2017.

L'afflux régulier de liquidités sur le marché français associé à une rareté persistante de biens de haute qualité continue à exercer une pression sur les rendements qui, à la fin décembre, atteignant quelque 5,5% pour les biens logistiques de premier ordre.

Purchaser	Vendor	Location	Address	Area	Price (€ M)
CNP ASSURANCES	VEROTRADE	Greater Paris Region	Pantin	150,000 sq m	137
TRISTAN CAPITAL PARTNERS	PROLOGIS	Portfolio « Gemini » - France		207,500 sq m	110
REDTREE CAPITAL	WP CAREY & CO	Portfolio « Ex Forlog » - France		262,500 sq m	105
ROCKSPRING	FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE	Portfolio « Murrayfield » - France		212,500 sq m	101
STAM EUROPE	PROUDREED	Portfolio « Wolf » - France		378,300 sq m	96
TIKEHAU INVESTMENT MANAGEMENT	ARCHON	Greater Paris Region	Charenton-le-Pont	28,800 sq m	90
CBRE GLOBAL INVESTORS	AXA REIM	Greater Paris Region Portfolio		136,400 sq m	88
CBRE GLOBAL INVESTORS	ARGAN	French Portfolio		100,000 sq m	71
SAVILLS	STANDARD LIFE	Greater Paris Region	Brie-Comte-Robert	87,500 sq m	64

*Principales transactions au 1er trimestre 2016*

### Provisions en matière d'investissements

Atteignant 1,6 milliard d'euros, les investissements logistiques en France ont ralenti en 2016, non faute d'appétit des investisseurs, mais en raison de la rareté des biens disponibles.

Nous sommes plus optimistes pour 2017, le début de l'année s'avérant très actif. Sous-tendu par la santé du marché de la location, l'intérêt des investisseurs internationaux pour l'immobilier logistique français demeure inchangé et les capitaux prêts à être déployés en France continuent à arriver d'Europe, d'Asie et d'Amérique du Nord.

Dans ce contexte, les rendements continueront à décroître en 2017 et approcheront les 5% pour les meilleurs produits. La logistique conserve toutefois son attrait en raison de la prime de risque qu'elle offre par rapport à d'autres catégories de biens immobiliers (bureaux, commerces de détail...) et aux bons d'État français.

Les nombreux acheteurs et propriétaires davantage enclins à vendre une partie de leur portefeuille nous permettent d'envisager 2017 comme une année record pour le marché français des investissements logistiques.

Il convient également de noter que des manœuvres majeures se poursuivent au niveau régional, puisque – après la vente de POINT PARK PROPERTIES au fonds souverain singapourien GIC à la fin de l’année dernière – BLACKSTONE a récemment fait part de l’avis de mise en vente de sa plate-forme européenne LOGICOR pour une somme approchant les 13 milliards d’euros.

#### 6.2.4 Le portefeuille immobilier de Montea au 31/12/2016

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	Total 31/12/2016	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2015
<b>Portefeuille immobilier - Immeubles (0)</b>					
Nombre de sites	47	23	14	10	45
Surface entrepôts (m <sup>2</sup> )	715.310	394.625	132.452	188.233	682.503
Surface bureaux (m <sup>2</sup> )	67.668	36.794	13.671	17.203	66.506
Surface totale (m <sup>2</sup> )	782.978	431.419	146.123	205.436	749.009
Potentiel de développement (m <sup>2</sup> )	230.344	136.385	75.904	18.055	119.569
Juste valeur (K EUR)	532.063	268.364	94.418	169.282	480.721
Valeur d'investissement (K EUR)	558.167	275.857	101.180	181.131	503.980
Loyers contractuels annuels (K EUR)	38.929	19.850	7.515	11.565	36.448
Rendement brut (%)	7,32%	7,40%	7,96%	6,83%	7,58%
Rendement brut si 100% loué (%)	7,43%	7,63%	7,96%	6,83%	7,82%
Surfaces non louées (m <sup>2</sup> ) (1)	15.274	15.274	0	0	26.719
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR) (2)	619	619	0	0	1.150
Taux d'occupation	98,1%	96,6%	100,0%	100,0%	96,0%
<b>Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques (3)</b>					
Juste valeur (K EUR)	9.978	9.978	0	0	10.369
<b>Portefeuille immobilier - Développements (4)</b>					
Juste valeur (K EUR)	10.281	0	3.045	7.235	25.640

- (0) Comprend les bâtiments destinés à la vente
- (1) Hors le site à Willebroek pour lequel Montea a reçu une indemnité de départ de Neovia Logistics en 2016
- (2) Hors la valeur locative estimée des projets en construction et / ou en rénovation
- (3) La juste valeur des investissements en panneaux solaires est incluse dans la section «D» des actifs non courants du bilan.
- (4) La juste valeur des projets de développement est incluse dans la section «C» des actifs non courants du bilan. La juste valeur des développements est enregistrée dans la comptabilité en Belgique, selon l'entité juridique dans laquelle le développement se produit, même si ceux-ci se rapportent à un projet néerlandais, Scotch & Soda.

	Belgique	France	Pays-Bas
Juste valeur bâtiments (0)	€ 268,4 million	€ 94,4 millions	€ 169,3 millions
Valeur d'acquisition	€ 228,4 millions	€ 93,1 millions	€ 162,7 millions
Valeur assurée	€ 227,1 millions	€ 77,7 millions	€ 130,8 millions
Revenus locatifs (1)	€ 19,9 millions	€ 7,5 millions	€ 11,6 millions

(0) Comprend les bâtiments destinés à la vente

(1) Ces revenus locatifs concernent les revenus locatifs contractuels (voir aussi le tableau ci-dessous).

78,1% de la juste valeur des sites (juste valeur assurée de € 73,8 millions par rapport à une juste valeur totale de € 94,4 millions) en France sont assurés par Montea. En Belgique, ce taux se monte à 85,4% (juste valeur assurée de € 229,2 millions par rapport à une juste valeur totale de € 268,4 millions), dont aux Pays-Bas 100% des sites sont assurés par Montea (juste valeur assurée de € 169,3 millions). Le reste des taux est assuré par les locataires mêmes (voir point 1.2.4). Le prime d'assurance pour les 3 pays ensemble est de € 473 K sur base annuelle.

La surface totale du portefeuille immobilier s'élève à 782.978 m<sup>2</sup>, répartis sur 23 sites en Belgique, 10 sites aux Pays-Bas et 14 sites en France.

La valeur d'acquisition initiale totale du portefeuille se monte à € 228,4 millions en Belgique, à € 93,1 millions en France et à € 162,7 millions aux Pays-Bas<sup>26</sup>.

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

**Augmentation de € 51 millions de la juste valeur des bâtiments du patrimoine immobilier, des panneaux solaires et des développements à € 552 millions, soit principalement :**

- Belgique : augmentation de € 43 millions représentant principalement :
  - o la réception des projets build-to-suit de Forest (loué à CdS) et Erembodegem (loué à Movianto), et la réception du projet d'extension de Gand (loué à DSV)
  - o l'acquisition du site de Willebroek – De Hulst (loué à Federal Mogul)
  - o l'acquisition d'un terrain de 46.000 m<sup>2</sup> pour le développement d'un projet build-to-suit à Bornem
  - o la vente du site de Herentals.
- France : baisse de € 40 millions principalement due à :
  - o revente du site de St-Cyr en Val et du bien de Tilloy-lez-Cambrai
- Pays-Bas : augmentation de € 48 millions représentant principalement :
  - o acquisition du site d'Eindhoven, de Keten (loué à Jan De Rijk)
  - o réception du projet de développement d'Aalsmeer (loué à Bakkersland)

La juste valeur du patrimoine immobilier à périmètre constant (compte non tenu des nouveaux investissements évoqués ci-dessus), d'après les chiffres de l'expert immobilier indépendant, a augmenté en 2016 de € 8,7 millions (2,0 % de la juste valeur totale du patrimoine immobilier au début de l'exercice). Cela s'explique principalement par une baisse du rendement des investissements pour certains biens.

<sup>26</sup> La valeur d'acquisition du portefeuille belge se définit comme la valeur d'apport du portefeuille total au moment de l'entrée en bourse d'octobre 2006 d'une part, et d'autre part la valeur d'acquisition totale, y compris tous les frais liés à l'achat du site. La valeur d'acquisition du portefeuille néerlandais et français se définit comme la valeur d'acquisition totale, y compris tous les frais liés à l'achat du site.

1 site (sur un total de 47 sites) représente plus de 5% du portefeuille immobilier consolidé :

	<u>Juste valeur</u>	<u>Client(s)</u>
• Aalsmeer (NL)	€ 26,9 millions	Bakkersland
<i>Ce site représente 5,1% de la juste valeur totale des bâtiments (compte non tenu des projets en développement). Les revenus locatifs de ce site pour l'année 2016 s'élèvent à € 0,5 million ou 1,2% du résultat locatif net de l'année 2016.</i>		

Le potentiel de développement total se monte à 230.344 m<sup>2</sup> dont environ 59,2% en Belgique, 7,8% aux Pays-Bas et 33,0% en France. Ce potentiel ne concerne aucunement un réservoir de terrain pour les nouveaux sites à développer, mais bien les éventuelles extensions de sites existants. Montea est en contact constant avec les clients de ces sites dans la perspective d'une éventuelle poursuite du développement.

Le rendement immobilier brut<sup>27</sup> sur l'ensemble du portefeuille atteint 7,63% en Belgique, 6,83% aux Pays-Bas et 7,96% en France, sur la base d'un portefeuille entièrement loué, et compte tenu de la valeur locative estimée des inoccupations (le rendement immobilier brut pour la Belgique, les Pays-Bas et la France représente respectivement 7,40%, 6,83% et 7,96% compte non tenu de la valeur locative estimée des inoccupations).

Le taux d'occupation atteint 98,1%.

Les loyers contractuels annuels<sup>28</sup> (hors garanties de location) atteignent € 38,9 millions, une hausse de 6,4% par rapport au 31/12/2015, surtout imputable à l'augmentation des investissements immobiliers en bâtiments.

Les revenus locatifs contractuels se montent pour la Belgique à € 19,9 millions, 8,9%<sup>29</sup> de plus que la valeur locative estimée<sup>30</sup> des surfaces louées. Les revenus locatifs contractuels néerlandais atteignent € 11,6 millions, 0,8% de moins que la valeur locative estimée des surfaces louées, et en France € 7,5 millions, 4,7% de plus que la valeur locative estimée des surfaces louées.

Montea vise un portefeuille immobilier avec un judicieux dosage de clients du secteur industriel (p.ex. Coca-Cola, Jan De Nul, Barry Callebaut, Unilever) et du secteur logistique (p.ex. FM Logistics, DHL et XPO). Le secteur industriel se caractérise par la durée plus longue des contrats de bail, mais exige parfois des investissements plus importants. Dans le secteur logistique, les contrats sont souvent du type 3, 6, 9 (durée plus courte), car les activités dépendent largement de la conjoncture économique et des demandes spécifiques de la clientèle en matière logistique.

La durée moyenne jusqu'à la première possibilité de résiliation se situe à 7,7 ans. Montea cherche à maximiser cette durée moyenne.

Dans le tableau suivant, les revenus locatifs contractuels sont répartis suivant la première date de rupture possible. D'après cette répartition, 7,0% des baux sont résiliables en 2017.

<sup>27</sup> Le rendement immobilier brut se définit comme les revenus locatifs contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.

<sup>28</sup> Il s'agit ici de la valeur locative annuelle, comme stipulée dans le contrat de location. Ceux-ci ne concernent que les locaux loués.

<sup>29</sup> Le pourcentage représente le loyer actuel + la valeur locative estimée des surfaces non louées sur la valeur locative totale estimée du portefeuille.

<sup>30</sup> Il s'agit ici de la 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>.

LOYERS CONTRACTES (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	0 - 1 an	1 - 3 ans	> 3 ans
<b>Belgique</b>	<b>19.850</b>	<b>1.590</b>	<b>4.539</b>	<b>13.721</b>
AALST (ABDEFG), TRAGEL 48-58	600	0	0	600
AALST (CHIJ), TRAGEL 48-58	1.239	11	1.211	17
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	278	0	278	0
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	599	102	50	447
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	1.198	0	1.198	0
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	125	0	0	125
NIJVEL, RUE DE LA TECHNIQUE	386	386	0	0
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	874	874	0	0
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	890	31	431	428
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1.170	186	708	276
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE LIPTON	351	0	0	351
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE CM	364	0	0	364
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE RESTAURANT (STATION)	0	0	0	0
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE METRO	551	0	0	551
VORST, HUMANITEITSIn 292, SITE CdS	501	0	0	501
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	566	0	0	566
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	811	0	0	811
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2.157	0	0	2.157
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	274	0	0	274
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	629	0	0	629
GENT, EVENSTUK	1.708	0	0	1.708
GENT, KORTE MATE	663	0	663	0
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	482	0	0	482
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	0	0	0	0
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	1.020	0	0	1.020
WILLEBROEK, DE HULST SITE FEDERAL MOGUL	1.416	0	0	1.416
EREMBODEGEM, WATERKERINGSTRAAT 1	997	0	0	997
<b>France</b>	<b>7.515</b>	<b>1.135</b>	<b>2.796</b>	<b>3.584</b>
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	622	0	0	622
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	358	0	358	0
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	313	0	0	313
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	236	236	0	0
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	374	374	0	0
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4	833	0	584	249
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	220	0	220	0
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	640	287	0	353
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	493	238	137	118
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	600	0	0	600
MARENNES, LA DONNIERE	861	0	861	0
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	636	0	636	0
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	825	0	0	825
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	504	0	0	504
<b>Pays-Bas</b>	<b>11.565</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.565</b>
ALMERE, STICHTSE KANT	1.195	0	0	1.195
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	971	0	0	971
OSS, VOLLENHOVERMEER	1.044	0	0	1.044
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	1.461	0	0	1.461
BEUNINGEN, ZILVERWERF	1.035	0	0	1.035
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	1.385	0	0	1.385
APELDOORN, IJSELDIJK	1.035	0	0	1.035
TILBURG, GESWORENHOEKSEWEG	1.385	0	0	1.385
EINDHOVEN, DE KETEN	554	0	0	554
AALSMEEER, JAPANLAAN	1.717	0	0	1.717
<b>TOTAL</b>	<b>38.929</b>	<b>2.725</b>	<b>7.335</b>	<b>28.869</b>

Depuis 2011, Montea investit aussi dans des panneaux solaires. Au 31/12/2016, la juste valeur totale des panneaux solaires s'élevait à € 10,0 millions.

La juste valeur des panneaux solaires concerne huit projets photovoltaïques : un à Bruxelles (Forest), deux en Wallonie (Heppignies et Milmort) et cinq en Flandre (Bornem, Herentals, Grimbergen, Puurs et Gand).

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

Le tableau ci-dessous récapitule la situation globale du portefeuille immobilier. Il en ressort que :

- les loyers contractuels représentent 100,6 % de la valeur locative estimée<sup>31</sup> ;
- le taux d'occupation est de 98,1 % sur la base des m<sup>2</sup> ;

	Année de construction / Année rénovations importantes	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Loyers estimés (*)	Taux d'occupation (% du m <sup>2</sup> total)
<b>Belgique</b>							
AALST (ABDEFG), TRAGEL 48-58	1975 - 2002 - 2009	2.098	16.606	18.704	599.668	597.440	100,0%
AALST (CHU), TRAGEL 48-58	2002 - 2009	540	19.017	19.557	1.239.397	858.762	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	278.313	255.615	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977 - 2016	1.437	13.163	14.600	598.915	573.855	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	2.033	31.136	33.169	1.198.311	1.392.784	98,4%
HOBOKEN SMALLANLAAN 7	2001	402	3.836	4.238	125.000	85.980	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	385.842	552.325	100,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	874.327	583.000	100,0%
EREMBODGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 - 2007	4.114	12.659	16.773	889.677	840.380	99,3%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998 - 2013	1.979	27.246	29.225	1.169.534	941.030	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984 - 2007	778	4.819	5.597	351.226	254.220	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 - 2007 - 2014	0	7.150	7.150	363.938	286.000	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 - 1995	2.110	0	2.110	0	189.900	0,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE METRO	2015	0	3.850	3.850	551.296	269.500	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE GdS	2016	0	10.505	10.505	500.730	457.900	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	29.112	30.337	566.359	1.090.095	53,6%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	811.199	564.830	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.156.811	1.999.390	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	629.257	677.685	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013 - 2016	755	48.154	48.909	1.707.748	1.862.778	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	4.875	6.073	274.000	333.215	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	663.241	608.620	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.574	4.471	6.045	482.142	488.775	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	21.500	22.012	0	953.940	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	1.019.849	844.155	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE FEDERAL MOGUL	2016	789	28.328	29.117	1.416.422	1.334.490	100,0%
EREMBODGEM, WATERKERINGSTRAAT 1	2016	1.516	14.423	15.939	996.573	951.851	100,0%
<b>Total Belgique</b>		<b>36.794</b>	<b>394.625</b>	<b>431.419</b>	<b>19.849.775</b>	<b>19.848.515</b>	<b>96,6%</b>
<b>France</b>							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	621.861	602.952	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.000	247.308	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.285	4.022	1.321.885	281.540	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.678	3.985	236.353	239.100	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	374.396	293.080	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4& RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992 - 2015	1.375	7.241	8.616	832.941	775.422	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	2001	0	1.995	1.995	220.490	219.450	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	640.211	615.885	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	492.692	472.860	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	1.000	15.803	16.803	600.000	662.544	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	860.538	860.538	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	747	18.828	19.575	635.558	604.856	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.445	19.745	825.274	795.400	100,0%
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	2006	988	9.084	10.072	503.600	503.600	100,0%
<b>Total France</b>		<b>13.671</b>	<b>132.452</b>	<b>146.123</b>	<b>7.514.799</b>	<b>7.174.535</b>	<b>100,0%</b>
<b>Pays-Bas</b>							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.195.410	1.291.901	100,0%
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	970.990	1.033.745	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.044.328	1.218.225	100,0%
BEUNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.035.436	909.753	100,0%
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	2009	2.376	20.593	22.969	1.384.815	1.391.685	100,0%
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.787	9.273	14.060	1.460.804	1.176.973	100,0%
APeldoorn, IJSELDIJK	2011	701	8.308	9.009	553.538	617.128	100,0%
TILBURG	2004	1.546	19.150	20.696	1.001.874	1.078.210	100,0%
EINDHOVEN	2016	1.097	29.653	30.750	1.717.488	1.873.040	100,0%
<b>Total Pays-Bas</b>		<b>17.203</b>	<b>188.233</b>	<b>205.436</b>	<b>11.564.682</b>	<b>11.658.759</b>	<b>100,0%</b>
<b>Total</b>		<b>67.668</b>	<b>715.310</b>	<b>782.978</b>	<b>38.929.257</b>	<b>38.681.809</b>	<b>98,1%</b>

La valeur locative estimée/m<sup>2</sup>, déterminée par l'expert immobilier, tient compte de l'emplacement du site, des caractéristiques du site, des caractéristiques techniques du bâtiment, de l'activité de l'entreprise, etc. Elle est multipliée par le nombre de m<sup>2</sup>.

La valeur locative estimée/m<sup>2</sup> est la valeur locative du marché ; elle concerne aussi les biens non loués et inoccupés. Quant aux loyers contractuels, ils ne concernent que les loyers fixés par contrat pour les biens loués.

<sup>31</sup> Les loyers contractuels du site de Grimbergen se montent à € 1.198 K. Cette somme représente 50% des loyers contractuels totaux du site, qui appartient en copropriété à WDP SCA (50%/50%).

Le site de Puurs Rijksweg 85-89 est un terrain en friche. Tous les paramètres étant à 0, le site ne figure pas dans le tableau ci-dessus. Le site de Forest, Restaurant n'est pas pris en compte dans le calcul du taux d'occupation car il est en redéveloppement. Un contrat de bail a par ailleurs été signé pour ce site avec Stylelabs. Le site de Milmort est en partie vide et pris en compte comme tel dans le taux d'occupation. Pour le site de Willebroek, De Hulst Neovia, le tableau ne mentionne pas de loyers contractuels parce que Montea a perçu en 2016 pour ce site une indemnité de rupture de € 2,3 millions suite à la résiliation anticipée du contrat avec Neovia Logistics. À partir de 2017, lorsqu'il n'y aura plus d'indemnité de rupture, le site sera repris dans le calcul du taux d'occupation. L'indemnité de rupture perçue est également prise en compte dans le calcul de l'occupation EPRA.

Le tableau ci-dessous détaille la situation suivant l'année de construction initiale ou l'année de la principale rénovation. Si un site fait l'objet d'une rénovation approfondie, il est repris à partir de l'année de rénovation. 65,8% du portefeuille est âgé de moins de 10 ans.

<b>Année de construction ou année d'évènements importants</b>	<b>Bureaux m<sup>2</sup></b>	<b>Entrepôt m<sup>2</sup></b>	<b>Total m<sup>2</sup></b>	<b>% ou total</b>
1977	1.437	13.163	<b>14.600</b>	1,86%
1984	-	4.847	<b>4.847</b>	0,62%
1990	1.307	2.678	<b>3.985</b>	0,51%
1992	1.213	6.706	<b>7.919</b>	1,01%
1996	1.108	2.713	<b>3.821</b>	0,49%
1998	3.322	31.908	<b>35.230</b>	4,50%
2000	3.373	49.991	<b>53.364</b>	6,82%
2001	3.628	33.573	<b>37.201</b>	4,75%
2002	1.840	37.462	<b>39.302</b>	5,02%
2004	1.546	19.150	<b>20.696</b>	2,64%
2006	2.185	44.717	<b>46.902</b>	5,99%
2007	5.538	33.128	<b>38.666</b>	4,94%
2008	1.510	41.141	<b>42.651</b>	5,45%
2009	12.125	78.953	<b>91.078</b>	11,63%
2011	2.443	33.713	<b>36.156</b>	4,62%
2012	4.328	23.951	<b>28.279</b>	3,61%
2013	3.853	38.101	<b>41.954</b>	5,36%
2014	6.451	98.463	<b>104.914</b>	13,40%
2015	4.949	13.658	<b>18.607</b>	2,38%
2016	5.512	107.294	<b>112.806</b>	14,41%
<b>Total</b>	<b>67.668</b>	<b>715.310</b>	<b>782.978</b>	<b>100,00%</b>

Montea analyse aussi son portefeuille immobilier en fonction des activités de ses locataires et du type de locataires.

On trouvera dans le tableau ci-dessous les différents pourcentages obtenus à partir des revenus locatifs contractuels annuels. 36,9 % des revenus locatifs proviennent de purs acteurs logistiques.

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	%
<b>Secteur</b>	
Logistique	36,9%
Biens de consommation	22,3%
Biens primaires	20,7%
Services	3,5%
Industriel	12,5%
Autres	0,5%
Vacance (0)	3,7%
	<b>100,0%</b>
<b>Type client</b>	
"End user"	52,0%
Logistique	44,2%
Vacance	3,7%
	<b>100,0%</b>

(0) comprend les inoccupations et projets en développement

### 6.3 Conclusions de l'expert immobilier<sup>32</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 2016.

#### 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 2016 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>.

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.

<sup>32</sup> Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/2016 n'a pas été entièrement inclus dans ce rapport annuel. Seule les conclusions y figurent; le rapport complet contient en effet des informations confidentielles susceptibles d'intéresser la concurrence. Le rapport a été établi à la demande de l'organisme émetteur; les experts immobiliers ont accepté que leurs conclusions figurent dans ce document d'enregistrement.

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

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

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

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

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

D'un point de vue comptable pour l'établissement des états financiers d'une SIR, conformément au référentiel IAS/IFRS, l'usage est d'utiliser la juste valeur (« *fair value* »). Selon le communiqué de presse de l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) du 8 février 2006, la juste valeur 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.

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 2016 s'élève à

**558.167.400 €**

**(Cinq cents cinquante-huit millions cent soixante-sept mille quatre cent Euros);**

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

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier consolidé de Montea au 31 décembre 2016 correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») s'établirait à

**532.827.600 €**

**(Cinq cents trente-deux millions huit cents vingt-sept mille et six cent Euros)**

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

Sur cette base, le rendement initial sur le portefeuille ressort à 7,01%.

Le patrimoine est réparti comme suit :

31/12/2016							
	Initial Yield	passing rent	Potential rent	DRV	Investment value	Fair value	Net value ("kosten koper")
Belgium	7,27%	20.051.934 €	21.600.586 €	19.914.215 €	275.856.500 €	269.128.400 €	251.623.500 €
The Netherlands	6,38%	11.565.044 €	11.658.760 €	11.658.760 €	181.131.200 €	189.281.600 €	189.281.600 €
France	7,43%	7.514.800 €	7.514.800 €	7.174.526 €	101.179.700 €	94.417.600 €	94.417.600 €
TOTAL	7,01%	39.131.778 €	40.864.146 €	38.747.509 €	558.167.400 €	532.827.600 €	515.322.700 €

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

Bruxelles, le 10 février 2017.



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

## 6.4 Transactions et événements importants survenus en 2016

### 6.4.1 Activité d'investissement pendant l'année 2016

#### ➤ 18 février 2016 - Acquisition d'un bâtiment logistique de 17.135 m<sup>2</sup> à Eindhoven (NL)



Montea a finalisé l'acquisition d'un centre de distribution sur un terrain de 36.200 m<sup>2</sup> à Eindhoven - Acht. Le bâtiment comprend 16.700 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 435 m<sup>2</sup> de bureaux. En raison de sa bonne situation et d'une division flexible en 4 unités, le complexe se prête très bien à la distribution en maillage fin et aux activités d'e-commerce.

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

#### ➤ 18 février 2016 - Acquisition d'un terrain de 46.000 m<sup>2</sup> pour le développement d'un projet built-to-suit à Bornem (BE)

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



+/- 26.000 m<sup>2</sup>. L'achat a été financé par la dette bancaire. La transaction représente une valeur d'investissement de € 4,6 millions.

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

#### ➤ 18 février 2016 - Réception d'un bâtiment sur mesure pour Movianto à Erembodegem (BE)<sup>33</sup>

En juin 2015, Montea a entamé le développement d'un centre de distribution pour Movianto dans le parc Industriezone Zuid IV d'Erembodegem. Conformément au timing fixé, ce centre de distribution logistique de pointe de 15.900 m<sup>2</sup>, avec deux cross-docks conformes GDP (2.900 m<sup>2</sup>) à +2+8°C et +15°C+25°C et bureaux adjacents a été réceptionné en janvier 2016.



Le complexe sera loué pour un terme fixe de 9 ans. Le loyer initial est voisin de € 1 million par an. L'achat a été financé par la dette bancaire. La transaction représente une valeur d'investissement de € 14 millions.

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

<sup>33</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **18 février 2016 - Réception d'un bâtiment sur mesure pour CdS à Forest (BE)**<sup>34</sup>

Dans le cadre du plan de redéveloppement du site de Forest, Montea a lancé en avril 2015 la construction d'un deuxième projet built-to-suit durable pour CdS à Forest. Le centre de distribution de 10.500 m<sup>2</sup> sera loué pour un terme fixe de 15 ans. Le loyer initial est voisin de € 0,5 million par an. L'achat a été financé par la dette bancaire. La transaction représente une valeur d'investissement de € 6,8 millions.



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

➤ **23 mars 2016 - Réception d'un bâtiment sur mesure pour Federal Mogul au MG Park De Hulst de Willebroek**<sup>35</sup>



Le complexe logistique a été développé par MG Real Estate sur un terrain d'environ 48.000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment comporte 27.100 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 800 m<sup>2</sup> de bureaux et une mezzanine d'environ 1.100 m<sup>2</sup>. Dans une deuxième phase, le bâtiment pourra recevoir une extension de 6.800 m<sup>2</sup>. Il appartient aux sociétés immobilières Nyssa SA et Robinia One SA.

Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme fixe de 10 ans. L'acquisition s'est faite par apport de 100% des actions des deux sociétés précitées.

Montea « Space for Growth » - site Federal Mogul au Park De Hulst

L'apport en nature a été réalisé contre rétribution mixte, à savoir d'une part des liquidités (14%) et d'autre part des actions nouvelles (86%). La transaction représente une valeur d'investissement de € 20,4 millions.

<sup>34</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>35</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 23/03/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

- **28 juin 2016 – Livraison d’une extension de 21.000 m<sup>2</sup> pour DSV Solutions à Gand (BE) – La superficie totale du bâtiment est désormais de 45.500 m<sup>2</sup><sup>36</sup>**

En 2013, Montea avait acquis une nouvelle plateforme logistique pour DSV Solutions, spécialisé dans la manutention de produits et la préparation d’articles selon les spécifications du client, en vue de leur distribution en Belgique, en Europe et dans le monde. Ce site occupe une position stratégique dans la zone du canal Gand-Terneuzen, à proximité directe de la R4, et offre une liaison pratique vers les grands axes autoroutiers (E34, E17 en E40).

L’actuel centre de distribution de 24.500 m<sup>2</sup> a été élargie avec une superficie supplémentaire de 21.000 m<sup>2</sup>, représentant une valeur d’investissement d’environ € 21 millions.



*“Nous sommes convaincus de l’importance croissante de la logistique liée aux voies fluviales dans notre économie”, a déclaré Jo De Wolf, CEO de Montea. “C’est la raison pour laquelle nous considérons cette extension comme une plus-value absolue pour notre portefeuille.”*

#### 6.4.2 Activité de développement pendant l’année 2016

- **18 février 2016 - Montea développe une zone logistique innovante à Blue Gate, Anvers**

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

*Peter Demuyne, CCO Montea* : Nous sommes toujours à la recherche de solutions innovantes pour le secteur logistique. À partir de la deuxième moitié de 2017, nous allons développer sur ce site unique, au bord de la ville et de l’eau, un parc logistique neutre en CO<sub>2</sub>, avec un accent particulier sur les tendances logistiques innovantes et sur la distribution urbaine. Une fois mené à bien, le projet total représentera une valeur d’investissement estimée à € 26 millions.



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



<sup>36</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 28/06/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **10 juin 2016 - Montea développe un nouveau projet logistique durable pour Carglass sur un site multimodal à Bilzen (BE)**<sup>37</sup>

Montea et Carglass Distribution ont signé un contrat de partenariat pour le développement et la location d'un nouveau projet logistique durable sur mesure de 50.000 m<sup>2</sup> à Bilzen.

Carglass Distribution, la division responsable pour la distribution de tous les pare-brises et accessoires en Belgique et dans 8 pays de l'Europe occidentale, centralisera ses activités, étendues actuellement sur 4 localisations en Belgique, à partir de 2018 sur un nouveau site à Bilzen, à côté du Mobility Center, sur le terrain industriel Genk-Zuid. Le nouveau site dispose d'une localisation géographique idéale, au centre de l'Europe.



Montea «Space for Growth» - Artist Impression site Carglass, Bilzen (BE)

Carglass Distribution est active en Belgique déjà pour plus de 20 ans, les dernières années à 4 localisations différentes à Hasselt et à Genk. Aujourd'hui, 1,2 millions de pare-brises et 1,7 millions d'accessoires sont livrés à partir de ces localisations, sur une base annuelle, à tous les Carglass Service Centers belges, mais également aux filiales en Allemagne, aux Pays-Bas, au Luxembourg, au Danemark, en Suisse, en Norvège, en Suède et en Grèce.

Ce nouveau site multimodal doit permettre d'augmenter l'efficacité des opérations de Carglass, d'améliorer et d'accélérer le service à la clientèle et de permettre une extension des activités dans le futur. Montea va développer et financer le projet d'une surface de 50.000 m<sup>2</sup>. Le développement total représentera à la réception une valeur d'investissement de € 25 millions.

➤ **14 juin 2016 – MONTEA et Built to Build Planontwikkeling (BTB) ) développeront le nouveau bâtiment de NSK EUROPEAN DISTRIBUTION CENTRE à Tilburg – Vossenber (NL)**<sup>38</sup>

Montea et Built to Build ont signé d'un contrat de location avec NSK European Distribution Centre. Les partenaires développeront un centre de distribution sur mesure d'une superficie de 17.300 m<sup>2</sup> de stockage, 1.900 m<sup>2</sup> de bureaux et une mezzanine de 1.900 m<sup>2</sup> sur la zone logistique de Vossenber West, à Tilburg.

<sup>37</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 10/06/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com)

<sup>38</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 14/06/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).



Montea «Space for Growth» - Artist Impression site NSK European Distribution Centre, Tilburg (NL)

NSK est l'un des principaux fabricants mondiaux de roulements, roulements linéaires et systèmes de guidage. NSK est présent depuis 15 ans déjà sur le zoning industriel Kraaiven de Tilburg. Face à la croissance soutenue de ses activités, NSK a décidé de chercher un espace plus grand dans la zone logistique stratégique de Tilburg. En collaboration avec Montea et Built to Build (BTB), il fera ériger son nouveau centre de distribution européen sur le site industriel de Vossenbergh. NSK s'est engagé à louer le bâtiment, à la réception, pour une durée minimale de 10 ans.

BTB coopèrera à nouveau avec Bouwbedrijf Van der Heijden. A la réception du bâtiment, Montea fera l'acquisition, aux conditions suspensives habituelles, de ce complexe dont la valeur d'investissement est estimée à € 15,4 millions, ce qui représente un rendement initial de 6,50%.

Les travaux ont commencé dès la réception du permis d'environnement et sont financés par des dettes. Le nouveau projet build-to-suit devrait être opérationnel dans le courant du troisième trimestre 2017.

➤ **28 juin 2016 - Développement sur mesure d'un complexe logistique d'environ 12.400 m<sup>2</sup> pour Edialux (Groupe Pelsis) à Bornem (BE)** <sup>39</sup>

Le groupe Pelsis dont le siège social est situé au Royaume-Uni est le leader européen des solutions écologiques pour la protection des récoltes et la lutte contre les nuisibles. Le groupe emploie 270 personnes réparties entre une dizaine de sites dans le monde.

A partir de la Belgique, Pelsis opère sous la marque Edialux, également chef de file dans son secteur au niveau retail belge. Soucieux d'offrir un meilleur service logistique au client en Belgique et à l'étranger, Pelsis recherchait un centre de distribution à la pointe. Montea réalisera pour lui un projet build-to-suit en échange d'un bail de 15 ans. Le complexe couvrira 11.400 m<sup>2</sup> d'espace d'exploitation et 960 m<sup>2</sup> de bureaux ; il occupera environ 70 personnes.

Le début des activités de construction du projet est prévu pour courant 2018. L'investissement représente environ € 11 millions et offrira un rendement de 6,65%. Edialux a été accompagné par Ceusters Immobiliën pour la réalisation de cette opération.

<sup>39</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 28/06/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).



Montea «Space for Growth» - nouveau bâtiment logistique pour Edialux (Groep Pelsis) à Bornem (BE)

➤ **28 juin 2016 - Développement d'un nouveau bâtiment aéroportuaire à la pointe d'environ 5.000 m<sup>2</sup> pour SACO Groupair à Brucargo (BE)**<sup>40</sup>

SACO Groupair, expéditeur indépendant renommé dont le siège est à Hambourg et opérant depuis plusieurs années déjà à Brucargo ([www.sacogroupair.com](http://www.sacogroupair.com)), a signé un accord de coopération avec Montea pour la construction et la location d'un nouveau bâtiment aéroportuaire à la pointe avec de bureaux y afférents à Brucargo. Le projet sera réalisé conjointement avec le groupe Cordeel.

Le complexe comprendra quelque 4.200 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et 800 m<sup>2</sup> de bureaux. Environ 35 personnes travailleront sur le site, qui doit permettre au groupe d'accélérer sa croissance.

SACO Groupair a signé un bail d'une durée fixe de neuf ans. Montea fera l'acquisition de ce bien immobilier au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 sur la base d'un rendement initial de 7,8%, pour une valeur d'investissement de € 3,6 millions.



Montea «Space for Growth» - Projet sur mesure pour SACO Groupair - Brucargo (BE)

<sup>40</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 28/06/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

➤ **07 juillet 2016 - La commune Oss et Montea ont conclu un accord pour le futur développement d'un terrain logistique à Vorstengrafdonk (NL)<sup>41</sup>**

L'adjoint au maire Frank den Brok a conclu un accord avec Hylcke Okkinga, directeur de Montea Nederland, pour une parcelle de 5 ha à Vorstengrafdonk. Montea construira – après location - un centre de distribution sur mesure sur cette parcelle. Montea Nederland entamera ce projet conjointement avec l'entreprise de construction van der Maazen.



Montea «Space for Growth» - Artist impression centre de distribution Vorstengrafdonk - Oss (NL)

Montea Nederland et l'entreprise de construction Van der Maazen développent un plan de construction sur la parcelle, examinent ce plan auprès de la commune selon la qualité d'image souhaitée et en fonction de la possibilité d'obtenir un permis d'environnement. Le plan de construction répond aux exigences actuelles de la logistique et est à la disposition de l'utilisateur final. L'immeuble peut dès lors être réalisé dans un très bref délai.

Entretemps la commercialisation a commencé. Montea et van der Maazen reçoivent une option d'achat sur le terrain, recherchent des candidats-locataires et construisent par après un centre de distribution sur mesure.

➤ **15 septembre 2016 – Montea développe un nouveau centre crossdock sur mesure d'environ 8.000 m<sup>2</sup> pour Mainfreight à Genk (BE)**

Mainfreight (Groupe Wim Bosman) et Montea ont conclu un accord de coopération (sous réserve des conditions suspensives habituelles) pour le développement d'un nouveau centre crossdock sur mesure, composé d'environ 8.000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage et d'environ 800 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux à Genk-Zuid. Dans le cadre de cet accord, Mainfreight a signé un bail à durée fixe de neuf ans.

Le groupe Wim Bosman (la branche européenne du réseau international Mainfreight) est un prestataire de services 3PL+ qui, par le biais d'un vaste réseau, propose des solutions d'entreposage, de transport et de distribution de préférence intégrées et personnalisées en fonction des besoins du client. Le Groupe opère via ses bureaux aux Pays-Bas, en Belgique, en France, en Pologne, en Roumanie et en Russie. Mainfreight est un prestataire mondial de services de logistique présent en Australie, en Nouvelle-Zélande, en Asie, en Amérique et en Europe ([www.mainfreight.com](http://www.mainfreight.com)).

L'investissement de Montea dans ce projet 'build to suit' s'élève à quelque € 7,3 millions et produira un rendement initial de 7,3% à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017. Le nouveau site générera quelque 150 emplois.

<sup>41</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/07/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).



Montea «Space for Growth» - Artist impression crossdock centrum Mainfreight - Genk (BE)

➤ **24 oktober 2016 – La commune de Tholen et Montea signent un accord pour le futur développement du site d’activités “Welgelegen” (NL)**<sup>42</sup>

Le 24 octobre 2016, Frank Hommel, échevin, et Hylcke Okkinga, directeur de Montea Nederland, ont signé un accord pour un lot de 100.000 m<sup>2</sup> sur le site d’activités “Welgelegen” à Tholen. Sur ce lot, Montea construira, après location, un centre de distribution sur mesure. Montera mènera ce projet à bien avec Sprangers Bouwbedrijf en tant qu’entrepreneur principal.

La commune, Montea, Rewin et Invest in Zeeland unissent leurs forces au niveau de la promotion commerciale du lot. Montea dispose d’une option d’achat sur le terrain et développera le plan de construction pour le lot. Après évaluation de l’image souhaitée et l’obtention d’un permis d’environnement, Montea se mettra à la recherche d’un utilisateur pour le centre de distribution et en assurera le développement avec Sprangers Bouwbedrijf.

### 6.4.3 Activité de désinvestissement pendant l’année 2016

➤ **18 juillet 2016 – Montea vend le site à Herentals à Kemin Europe SA (BE)**



Au 30 juin 2016, Kemin Europe SA a exercé son option d'achat pour un montant de € 6,1 millions par rapport à une juste valeur de € 6,4 millions. La vente proprement dite a eu lieu le 13 juillet 2016. Le site comprend un terrain d'environ 20.253 m<sup>2</sup>, 11.068 m<sup>2</sup> de stockage, 1.782 m<sup>2</sup> de bureaux et 1.800 m<sup>2</sup> de mezzanine.

➤ **29 décembre 2016 – Montea vente 3 actifs en France pour € 60,4 millions à Patrizia Logistik Invest Europa I**<sup>43</sup>

Le 10/01/2017 Montea a annoncé la vente de 3 actifs de son portefeuille français. Le prix de vente total net s’élève à € 60.394.000.

<sup>42</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 24/10/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>43</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 10/01/2017 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

Il s'agit des immeubles suivants :



#### **St-Cyr-en-Val (FR)**

Entrepôt logistique  
Superficie totale d'environ 75.000 m<sup>2</sup>  
Loué à FM Logistics



#### **Tilloy-lez-Cambrai (FR)**

Entrepôt logistique  
Superficie totale d'environ 11.000 m<sup>2</sup>  
Loué à C-Log



#### **Savigny-le-Temple (FR)**

Entrepôt logistique  
Superficie totale d'environ 16.000 m<sup>2</sup>  
Loué à Le Piston Français

Le portefeuille génère des revenus locatifs annuels de € 4,4 millions. Il est vendu à un rendement initial moyen de 6,88%. La durée ferme moyenne jusqu'à la première échéance des contrats de location de ce portefeuille est de 3,6 ans.

La vente des entrepôts sis à St Cyr en Val et Tilloy-lez-Cambrai est effective en date du 29 décembre 2016. Celle de l'actif sis à Savigny-le-Temple interviendra au plus tard le 31 mars 2017, après la réalisation de plusieurs travaux d'aménagement pour le locataire actuel.

Le prix de vente net des 3 entrepôts s'élève à € 60,4 millions, pour une juste valeur de € 51,1 millions. « *La plus-value réalisée démontre la valorisation prudentielle et conservatrice du portefeuille immobilier de Montea par rapport au vif intérêt que suscitent les biens logistiques de qualité sur le marché immobilier* », selon **Els Vervaecke, CFO Montea**. « *Le produit de ces opérations sera utilisé en 2017 pour l'achat de nouveaux projets en phase de développement ainsi que pour le financement de plusieurs projets propres. La valeur totale de la vente devrait être entièrement réinvestie d'ici la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017.*

*Cette opération aura dès lors un impact temporaire sur les résultats, mais l'ambition de Montea reste de faire croître le résultat net courant à concurrence de 5% par an. En outre, cette vente améliore la durée moyenne des baux du portefeuille de 6,8 ans à 7,2 ans et nous prévoyons que le taux d'endettement diminuera à 50,5%*

#### 6.4.4 Activité locative pendant l'année 2016

L'année 2016 se caractérise par l'activité locative suivante :

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

Le site de Bornem (Industrielaan 2-24), superficie de 14.343 m<sup>2</sup>, est à présent entièrement loué. Montea et la Régie des bâtiments ont signé un contrat de location pour une durée de 9 ans. Le bail couvre 8.760 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 590 m<sup>2</sup> de bureaux et 37 places de stationnement. La Régie des Bâtiments stockera sur le site des marchandises saisies. La transaction était accompagnée par Ceusters SA.



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

Le reste de la surface disponible (1.206 m<sup>2</sup>) est loué à Beherman Motors SA (une entité de Beherman Group) pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans. Beherman Group ([www.behermangroup.com](http://www.behermangroup.com)) est l'importateur officiel de Mitsubishi en Belgique et au Luxembourg. Le site servira d'atelier et d'entrepôt.

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

➤ **04 mars 2016 – Signature d'un contrat de location de longue durée avec Roltex Belgium à Erembodegem (BE)**

Montea et Roltex Belgium ont signé un contrat de location de longue durée pour un terme fixe de 9 ans sur le site d'Erembodegem. Le bail couvre 1.454 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 403 m<sup>2</sup> de bureaux et 201 m<sup>2</sup> de mezzanine.

Roltex Belgium est déjà installé à Erembodegem et cherchait une implantation complémentaire dans la même région. Roltex fabrique des plateaux de service et autres produits en plastique pour l'horeca ([www.roltex.be](http://www.roltex.be)).



Montea « Space for Growth » - Site Erembodegem - Unit 8 (BE)

➤ **20 juillet 2016 – Signature d'un contrat de location de longue durée avec Stylelabs à Forest (BE)**

Le 20 juillet 2016, Montea a signé un contrat de location avec Stylelabs pour le redéveloppement de la gare sur le site de Forest. Il s'agit de rénover un bâtiment d'environ 2.000 m<sup>2</sup>. Stylelabs louera les lieux à partir de mars 2017, suivant un bail de 9 ans avec une première possibilité de résiliation au terme de la 6<sup>ème</sup> année. Le loyer annuel s'élève à € 281.000.



➤ **Nouveau locataire et 100 % d'occupation sur le site d'Erembodegem (BE)**

Fin octobre 2016, Kris De Leeneer BVBA et Montea ont signé un nouveau bail pour 3.017 m<sup>2</sup> de stockage, 70 m<sup>2</sup> de bureaux et 429 m<sup>2</sup> de mezzanine. Suite à cette transaction, le site multilocataire est entièrement loué. Kris De Leeneer BVBA louera les lieux à partir de janvier 2017, suivant un bail de 9 ans avec une première possibilité de résiliation après la 3<sup>ème</sup> année. Le loyer annuel s'élève à EUR 128.826.

➤ **8 novembre 2016 – Montea loue quelque 14.000 m<sup>2</sup> a Scotch & Soda B.V. - 100 % d'occupation sur le site d'Aalsmeer (NL)**

Montea avait acheté un lot de 60.000 m<sup>2</sup> sur le terrain industriel Greenpark Aalsmeer (Schiphol Area Development Company). Ce nouveau terrain mise en particulier sur le développement des services de logistique dans la région d'Amsterdam et de Schiphol.

Entre-temps, Montea y a fait construire un bâtiment impressionnant de 40.000 m<sup>2</sup>, dont 30.000 m<sup>2</sup> ont déjà été loués à Bakkersland. Les 10.000 m<sup>2</sup> restants de cet espace logistique de premier plan viennent d'être loués à Scotch & Soda, marque de mode internationalement connue. Le nouveau bail a été conclu pour une durée de 9 ans (avec première possibilité de résiliation après 5 ans) et couvre 8.171 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 487 m<sup>2</sup> d'espace de bureau et une mezzanine de 1.341 m<sup>2</sup>. A la demande de Scotch & Soda, Montea fera construire une mezzanine supplémentaire de 4.143 m<sup>2</sup>.



Scotch & Soda occupera le complexe à partir du premier trimestre 2017, en soutien à l'extension de ses opérations de logistique liée à son expansion mondiale et au succès de la marque. Conformément aux prévisions de Montea, par cette location le complexe total de 40.000 m<sup>2</sup> est entièrement loué.

Industrial Real Estate Partners et DTZ Zadelhoff ont conjointement conseillé Montea pour la finalisation de la location. La transaction a été exécutée, au nom de Scotch & Soda B.V., par Van Gool ♦ Elburg Vastgoedspecialisten B.V.

➤ **Taux d'occupation de 98,1% – La durée moyenne des contrats de location s'élève à 7,7 ans (jusqu'à la prochaine date de résiliation)**

Au 31/12/2016, le taux d'occupation est de 98,1%.

L'inoccupation totale est d'environ 15.500 m<sup>2</sup>. Elle concerne essentiellement la moitié du site de Millmort (BE).

En partie grâce aux nouveaux investissements, aux baux d'une durée fixe à long terme et aux nouveaux contrats cités ci-dessus, Montea a atteint son objectif en 2016: une durée moyenne des contrats de plus de 7 ans jusqu'à la première échéance. Fin 2016, la durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture atteint 7,7 ans.

#### 6.4.5 Poursuite du renforcement et de la diversification de la structure de financement

➤ **23 mars 2016 – Augmentation de capital de € 9.114.605 par l'émission de 447.231 nouvelles actions en échange d'un apport en nature**

Montea a annoncé dans son communiqué de presse du 17 septembre 2015 un accord de partenariat avec MG Real Estate (De Paepe Group) en vue du développement d'un complexe logistique pour une entreprise multinationale américaine, au MG Park De Hulst de Willebroek. Ce développement couvre un terrain d'environ 48.000 m<sup>2</sup> et se compose de 27.100 m<sup>2</sup> d'espace de stockage, 800 m<sup>2</sup> de bureaux et d'une mezzanine de 1.100 m<sup>2</sup><sup>44</sup>. Il appartient aux sociétés immobilières Nyssa SA et Robinia One SA.

Via l'apport en nature de 100 % des actions de ces deux sociétés, Montea a acquis la propriété du terrain et du complexe logistique.

L'apport en nature a été réalisé contre rétribution mixte, à savoir une partie en liquide et une partie en nouvelles actions Montea.

Les nouvelles actions Montea ont été émises suite à une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé<sup>45</sup>, sur décision du gérant statutaire de Montea, le 23 mars 2016. La transaction a eu pour effet de renforcer les fonds propres de € 16.212.123,75. De cette somme, € 9.114.605 ont été affectés à la rubrique capital et € 7.097.518,75 à la rubrique primes d'émission.



#### Prix d'émission, notation et participation au bénéfice des actions nouvelles

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

<sup>44</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>45</sup> Par apport en nature dans Montea de 100 % des actions de Nyssa SA et Robinia One SA.

➤ **10 juin 2016 – Réalisation du dividende optionnel<sup>46</sup>**

Pour soutenir la croissance de Montea, le gérant statutaire a pour la troisième fois offert aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Au total, 76,33 % des coupons n°15 (qui représente le dividende de l'exercice 2015) ont été échangés contre de nouvelles actions.

De ce fait, 292.952 nouvelles actions ont été émises le 10 juin 2016 pour un total de € 10.419.013,65 (€ 5.970.386,14 en capital et € 4.448.627,51 en primes d'émission), dans le cadre du capital autorisé.

Depuis le 10 juin 2016, le capital social de Montea est donc représenté par 9.951.884 actions. Les droits aux dividendes qui n'ont pas été apportés ont été payés en liquide, pour la somme totale nette de € 3.231.806.

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

La vente de deux bâtiments en France (€ 51,2 millions) prévoit en outre le financement de la croissance. Le taux d'endettement a diminué de 55,8% à la fin de 2015 à 51,6% au 31 décembre 2016.

Montea a finalisé en 2016 un contrat de couverture de taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) afin de clôturer une nouvelle couverture sous les conditions actuelles du marché. Ce règlement aura un impact positif sur le coût moyen de financement pour les années à venir.

Montea a par ailleurs profité des faibles taux d'intérêt au cours de 2016 par la souscription de nouveaux instruments de couverture pour un montant notionnel total de € 87,5 millions et par le biais de swaps de taux d'intérêt avec une maturité moyenne de 8,5 ans à un taux moyen de 0,6%. Cette couverture supplémentaire et la réduction de la dette suite à la vente de deux bâtiments en France, faite que le taux de couverture<sup>47</sup> s'est élevé à 110,9% au 31 décembre 2016. Cette surcouverture est une conséquence directe du fait que les nouvelles couvertures ont été saisies le 30 décembre 2016, date au cours de laquelle une partie de la dette a déjà été remboursée, tandis que les investissements prévus ne se réaliseront qu'en Q1 2017. Cette surcouverture est temporaire, les investissements en Q1 2017 feront baisser le taux de couverture à moins de 100%. Montea prévoit que les investissements de 2017 feront baisser le taux de couverture à 85% à la fin d'année si aucun nouvel instrument de couverture n'est conclu.

<sup>46</sup> Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 12/06/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

<sup>47</sup> \*Taux de couverture: pourcentage de la dette à taux d'intérêt fixes et variables, couvert contre les fluctuations des taux d'intérêt grâce à des produits financiers dérivés. Voir section 9.10.

#### 6.4.6 Proposition de distribution d'un dividende brut de € 2,11 par action

Sur la base du résultat EPRA de € 24,01 millions, le conseil d'administration du gérant statutaire de Montea va proposer un dividende brut de € 2,11 par action (€ 1,48 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution<sup>48</sup> de 87,5% par rapport au résultat EPRA. Il s'agit aussi d'une hausse de 4% du dividende brut par action par rapport à 2015 (€ 2,03 brut par action), malgré l'augmentation du nombre d'actions donnant droit aux dividendes (de 9.211.701 actions à 9.951.884 actions) suite à l'apport en nature et au dividende optionnel de 2016.

 RATIOS CLES	31/12/2016	31/12/2015
<b>Ratios clés (€)</b>		
Résultat EPRA par action (1)	2,47	2,34
Résultat sur le portefeuille par action (1)	1,14	0,27
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	-0,06	0,05
Résultat net (IFRS) par action (1)	3,55	2,66
Résultat EPRA par action (2)	2,41	2,29
<b>Distribution proposée</b>		
Taux de distribution (par rapport au résultat EPRA) (3)	87%	89%
Dividende brut par action	2,11	2,03
Dividende net par action	1,48	1,48
Nombre d'actions moyen pondéré	9.722.190	9.012.751
Nombre d'action en circulation en fin de période	9.951.884	9.211.701

(1) Calcul basé sur le nombre d'actions moyen pondéré.

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

(3) Le taux de distribution est calculé en chiffres absolus, sur la base du résultat consolidé. Le paiement effectif du dividende est basé sur le résultat statutaire de Montea SCA.

Le résultat net, qui s'élève à € 34,5 millions au 31 décembre 2016, a diminué de € 1,8 millions par rapport au communiqué de presse annuel publié du gérant statutaire au 21/02/2017 (soit € 36,3 millions) à cause d'une correction du résultat sur le portefeuille. Le coût de transaction initial doit passer, au moment d'un désinvestissement, par le compte de résultat et doit être réaffecté au capital propre. Dans le communiqué de presse, ces frais de transaction étaient, par erreur, repris dans le capital propre et non en résultat. Le capital propre n'est donc pas affecté. En outre, cet ajustement n'a aucun impact sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

<sup>48</sup> Le taux de distribution de 87% est calculé sur base du résultat EPRA et non sur base du résultat disponible pour distribution.

#### 6.4.7 Autres événements survenus en 2016

##### ➤ 01/03/2016 – Nomination d'Els Vervaecke au poste de Chief Financial Officer



Depuis le 1er mars 2016, Els Vervaecke est le nouveau CFO. Sa nomination ne change rien aux objectifs ni au cap stratégique de Montea.

Els Vervaecke a travaillé auparavant chez EY en qualité de senior auditor. Début 2010, elle a commencé chez Pylos (promoteur immobilier) en tant que Finance Manager du Pylos Group. À partir de 2014, elle a rempli la fonction de CFO chez Pylos Benelux.

#### 6.4.8 Le résultat EPRA par action <sup>49</sup>\*se monte à € 2,47 : une croissance de 5,6 % sur base récurrente par rapport à la même période l'année dernière

Le résultat EPRA<sup>50</sup> se monte à € 24,0 millions, une progression de 14 % durant l'année 2016, à comparer aux € 21,1 millions de la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action s'élève à € 2,47 par action, contre € 2,34 par action l'année dernière.

Cette croissance de € 2,9 millions est avant tout le résultat de :

- la hausse du résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille, soit € 6,9 millions en raison de :
  - l'augmentation de € 6,2 millions du résultat locatif net, de € 34,3 millions fin décembre 2015 à € 40,5 millions fin décembre 2016. Ces nouveaux revenus locatifs sont la conséquence directe des investissements et de la réception des projets build-to-suit dans l'exercice précédent, ainsi que des nouveaux investissements et de la réception des projets en 2016 ;
  - la récupération des charges locatives et des « autres revenus liés à la location » exerce un impact positif de € 0,2 million, essentiellement en raison de la diminution du taux de vacance EPRA ;
  - une baisse des frais immobiliers et des frais généraux de la société à hauteur de € 0,5 million, suite à la baisse des charges marketing & communication, HR et juridiques.

<sup>49</sup> \*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)

<sup>50</sup> \*Résultat EPRA : le résultat sous-jacent des activités de base. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont soutenus par le bénéfice. Ce résultat se calcule comme le résultat net (IFRS) hors résultat sur le portefeuille et hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com)

- en partie compensée par la hausse du résultat financier négatif (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)<sup>51\*</sup> de € 3,8 millions, principalement suite à la liquidation d'un contrat de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) en 2016 pour une somme totale de € 2,1 millions afin de souscrire ensuite une nouvelle couverture aux conditions du marché actuel avec un impact positif sur le coût moyen du financement à l'avenir. La hausse s'explique également par l'augmentation du pourcentage de couverture (hedge ratio<sup>52\*</sup>) en 2016 d'une part, et d'autre part, par la progression de la dette financière moyenne de € 53,0 millions, notamment pour les investissements de Forest (loué à CDS), Erembodegem (loué à Movianto) et Aalsmeer (loué à Bakkersland). Les achats d'Eindhoven (loué à Jan De Rijk) et Bornem ont également été financés par des fonds étrangers.
- la hausse des impôts à hauteur de € 0,2 million.

## 6.5 Résumé des résultats financiers

### 6.5.1 Compte de résultats consolidés abrégés avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2016 (en milliers d'euros)

Le résultat net, qui s'élève à € 34,5 millions au 31 décembre 2016, a diminué de € 1,8 millions par rapport au communiqué de presse annuel publié du gérant statutaire au 21/02/2017 (soit € 36,3 millions) à cause d'une correction du résultat sur le portefeuille. Le coût de transaction initial doit passer, au moment d'un désinvestissement, par le compte de résultat et doit être réaffecté au capital propre. Dans le communiqué de presse, ces frais de transaction ont été repris, par erreur, dans le capital propre et non en résultat. Le capital propre n'est donc pas affecté. En outre, cet ajustement n'a aucun impact sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

---

<sup>51</sup> \*Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société.

<sup>52</sup> \*Hedge ratio (taux de couverture) : pourcentage des dettes à taux fixe et variable qui sont couvertes contre les fluctuations des intérêts à l'aide de produits financiers dérivés. Voir section 9.10.

 <b>COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique</b>	<b>31/12/2016</b> 12 mois	<b>31/12/2015</b> 12 mois
<b>RESULTAT CONSOLIDES</b> <b>RESULTAT LOCATIF NET</b> <b>RESULTAT IMMOBILIER</b> % par rapport au résultat locatif net <b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES</b> <b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b> Frais généraux de la société Autres revenus et charges d'exploitation <b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b> % par rapport au résultat locatif net <b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture</b> <b>RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS</b> Impôts	40.518 41.258 101,8% -1.043 40.215 -3.769 -142 36.304 89,6% -11.780 24.524 -506	34.290 34.864 101,7% -1.332 33.532 -4.037 -58 29.437 85,8% -8.016 21.421 -324
<b>RESULTAT EPRA</b> <i>par action</i>	<b>24.018</b> <b>2,47</b>	<b>21.097</b> <b>2,34</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement Résultat sur vente d'autres actifs non financiers Variations de la juste valeur des immeubles de placement Autre résultat sur portefeuille <b>RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b> Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers <b>RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	6.291 0 4.788 0 11.079 -616 -616	5 0 2.470 0 2.475 438 438
<b>RESULTAT NET</b> <i>par action</i>	<b>34.481</b> <b>3,55</b>	<b>24.010</b> <b>2,66</b>

✓ **Le résultat locatif net s'élève à € 40,5 millions, en progression de 18% sur l'année dernière – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier progresse de 23% à € 36,3 millions**

- Le **résultat locatif net** se monte à € 40,5 millions, soit 18% de mieux que pour la même période de 2015 (€ 34,3 millions). Cette augmentation de € 6,2 millions est entièrement imputable à la hausse des revenus locatifs, essentiellement sous l'effet de :
  - l'incidence sur l'année complète des revenus locatifs des investissements de 2015 :
    - achat du projet de 's Heerenberg (loué à JCL Logistics) (NL)
    - achat du projet d'Apeldoorn (loué à HSL) (NL)
    - achat du projet de Tilburg (loué à Groep Verstijen) (NL)
    - achat du projet de Lyon (loué à Cofriset) (FR)
    -
  - les revenus locatifs des investissements de 2016 :
    - projet build-to-suit de Forest (loué à CDS) (BE)
    - projet build-to-suit d'Erembodegem (loué à Movianto) (BE)
    - réception du projet d'extension de Gand (loué à DSV) (BE)
    - acquisition du projet de Willebroek (loué à Federal Mogul) (BE)
    - acquisition du projet d'Eindhoven (loué à Jan De Rijk) (NL)
    - réception du projet d'Aalsmeer (loué à Bakkersland) (NL)

Une recette non récurrente de € 2,3 millions, perçue en Q1 2016, suite à la résiliation du contrat avec Neovia Logistics (dont un montant de € 1 million égal à l'indemnité de location de 2016 est considéré parmi les revenus locatifs récurrents).

La vente du bâtiment de St-Cyr-en-Val (FR) et du complexe de Tilloy-lez-Cambrai (FR) est intervenue le 29 décembre 2016, et est donc sans effet sur le résultat locatif net de 2016.

- Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier** augmente de € 29,4 millions en 2015 à € 36,3 millions en 2016. Cette croissance de € 6,9 millions est avant tout le résultat de :
  - l'augmentation du résultat locatif net de € 6,2 millions (voir plus haut) ;
  - l'impact positif de € 0,2 million de la récupération des charges locatives et des « autres revenus liés à la location » suite à la refacturation plus limitée de certaines charges (en raison d'un taux de vacance EPRA moyen moins important) ;
  - une baisse des frais immobiliers et des frais généraux de la société à hauteur de € 0,5 million, suite à la baisse des charges marketing & communication, HR et juridiques.
- La **marge opérationnelle (ou marge d'exploitation)**<sup>53\*</sup> se monte à 89,6% pour toute l'année 2016, contre 85,8% en 2015.

➤ **Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € 11,8 millions au lieu des € 8,0 millions de l'année dernière**

Le **résultat financier** hors variations de la juste valeur des instruments financiers<sup>54</sup> se monte à € 11,8 millions et progresse de 47% par rapport à la même période de l'année dernière. La dette moyenne a augmenté de € 63,6 millions (24 %). Dans le même temps, le coût financier moyen<sup>55</sup> baisse à 3,0 % pour l'exercice 2016.

L'augmentation du résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers est principalement la conséquence de la liquidation d'un contrat de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) en 2016 pour une somme totale de € 2,1 millions afin de souscrire ensuite une nouvelle couverture aux conditions du marché actuel avec un impact positif sur le coût moyen du financement à l'avenir. La hausse est également due à l'augmentation des dettes moyennes en cours. Souscrites le 30 décembre 2016, les couvertures d'intérêt supplémentaires pour la somme de € 87,5 millions sont sans incidence sur les charges financières de l'exercice.

Au 31/12/2016, Montea totalise une dette bancaire (lignes de crédit bilatérales) de € 185,1 millions auprès de 6 établissements financiers. Au 31 décembre 2016, les dettes financières à taux fixe et flottant sont couvertes à 111 % par des contrats de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap). Cette surcouverture résulte du fait que les nouvelles couvertures sont déjà en vigueur au 30 décembre 2016 au moment où une partie des dettes ont été remboursées alors que les investissements prévus ne seront réalisés que plus tard en Q1 2017. Cette surcouverture n'est que temporaire : les investissements de Q1 2017 feront retomber le pourcentage de couverture en dessous de 100 %. Montea prévoit que les investissements de 2017 vont ramener le taux de couverture à 85 % vers la fin de l'année si de nouveaux instruments de couverture ne sont pas souscrits.

<sup>53</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 locatif net.

<sup>54</sup> Voir la section 9.10

<sup>55</sup> Voir la section 9.10

✓ **Le résultat sur le patrimoine immobilier<sup>56</sup> atteint € 11,1 millions**

Le **résultat sur le patrimoine immobilier**<sup>57</sup> atteint € 11,1 millions au 31/12/2016. Ce résultat exceptionnellement positif s'explique principalement par la vente de deux bâtiments en France (St-Cyr-en-Val et Tilloy-lez-Cambrai), avec un impact positif de € 6,3 millions sur le résultat de la vente des immeubles de placement, preuve de la valorisation très prudente et conservatrice du patrimoine de Montea dans le contexte d'un marché très intéressé par l'immobilier logistique de qualité. Ce résultat positif s'explique aussi par la variation positive nette de la juste valeur du patrimoine immobilier en raison de la baisse des rendements des investissements.

En ce qui concerne la valeur des panneaux solaires, les plus-values figurent séparément dans les fonds propres. Les moins-values sont également comptabilisées dans cette composante, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en-deçà du coût d'investissement initial.

✓ **La variation négative de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 0,6 million**

Les **variations négatives de la juste valeur des instruments financiers** résultent de l'impact négatif de la juste valeur des couvertures d'intérêt existantes, en partie compensée par l'impact positif des nouvelles couvertures d'intérêt (toutes IRS) de fin 2016, dues aux prévisions de remontée des taux à long terme.

➤ **Le résultat net (IFRS) atteint € 34,5 millions<sup>58</sup>, soit une hausse de € 10,5 millions par rapport à l'année précédente, largement déterminée par le résultat positif sur le patrimoine immobilier**

Le résultat EPRA et le résultat sur le portefeuille, y compris les variations de la juste valeur des instruments financiers, conduisent à **un résultat net (IFRS)** de € 34,5 millions en 2016 à comparer aux € 24,0 millions de 2015. Le résultat net (IFRS) par action se situe à € 3,55 par action, contre € 2,66 par action en 2015. Le résultat sur le patrimoine immobilier et les variations de la juste valeur des instruments financiers sont des postes hors trésorerie qui n'influencent pas le résultat EPRA.

➤ **Résultat EPRA de € 2,47 par action<sup>59</sup>**

Le **résultat EPRA** au 31/12/2016 atteint € 24,0 millions, en progression de 14% sur la même période de l'année dernière.

Sur la base du résultat distribuable, Montea va proposer un dividende brut de € 2,11 par action à l'assemblée générale. Il s'agit d'une hausse de 4% du dividende brut par action par rapport à 2015, malgré la dilution due au dividende optionnel et à l'augmentation de capital (par apport en nature) de 2016.

<sup>56</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>57</sup> Le résultat net, qui s'élève à € 34,5 millions au 31 décembre 2016, a diminué de € 1,8 millions par rapport au communiqué de presse annuel publié du gérant statutaire au 21/02/2017 (soit € 36,3 millions) à cause d'une correction du résultat sur le portefeuille. Le coût de transaction initial doit passer, au moment d'un désinvestissement, par le compte de résultat et doit être réaffecté au capital propre. Dans le communiqué de presse, ces frais de transaction étaient repris, par erreur, dans le capital propre et non en résultat. Le capital propre n'est donc pas affecté. En outre, cet ajustement n'a aucun impact sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

<sup>58</sup> Voir note de bas de page 57

<sup>59</sup> Voir la section 9.9

## 6.5.2 Bilan consolidé abrégé pour l'exercice 2016

 BILAN CONSOLIDE (EUR)	31/12/2016 Conso	31/12/2015 Conso
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>545.461.627</b>	<b>517.685.997</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>49.297.472</b>	<b>31.999.167</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>594.759.099</b>	<b>549.685.164</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>251.964.960</b>	<b>208.256.437</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	251.846.477	208.156.528
Intérêts minoritaires	118.483	99.909
<b>PASSIFS</b>	<b>342.794.139</b>	<b>341.428.727</b>
Passifs non courants	310.381.242	291.353.554
Passifs courants	32.412.897	50.075.173
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>594.759.099</b>	<b>549.685.164</b>

- Au 31/12/2016, le **total de l'actif** (€ 594,8 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (88% du total), d'actifs destinés à la vente (1% du total), de panneaux solaires (2% du total) et de développements (2% du total). Le reste de l'actif (7% du total) représente les autres immobilisations corporelles et financières, parmi lesquelles les actifs à usage propre et les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (€ 252 millions) et une dette totale de € 342,8 millions.

La dette totale se décompose ainsi :

- une somme totale de € 185,1 millions en lignes de crédit auprès de 6 institutions financières. Montea dispose de € 235 millions en lignes de crédit sous contrat ainsi que d'une capacité non consommée de € 49,9 millions suite au remboursement fin 2016, après la vente des deux sites français. Les lignes de crédit à refinancer en 2017 ont été en partie prorogées en décembre 2016. Il reste une ligne de crédit de € 10 millions à refinancer en 2017
- un montant total de € 109,2 millions pour les quatre emprunts obligataires que Montea a émis en 2013, 2014 et 2015 avec une durée respectivement jusqu'en 2020, 2021, 2025 et 2027
- une dette de leasing totale de € 0,8 million pour la poursuite du financement du site de Milmort
- la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 24,8 millions
- les autres dettes et comptes de régularisation pour un montant de € 22,9 millions. Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de six organismes financiers, pour un total de € 235 millions, dont € 185,1 millions utilisés (78,8 %).

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

En 2017, Montea doit refinancer des lignes de crédit qui arrivent à échéance, à concurrence de € 10,0 millions.

- L'**endettement**<sup>60</sup> de Montea se situe à 51,65%. Le recul de l'endettement par rapport au 31/12/2015 (55,77%) et au 30/06/2016 (56,22%) résulte de la vente des sites français de St-Cyr-en-Val et Cambrai. L'endettement est augmenté par les développements en cours financés par la dette bancaire.

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

- La NAV EPRA\*<sup>61</sup> au 31/12/2016 se monte à € 27,80 par action contre € 25,22 par action<sup>62</sup> au 31/12/2015. La NNAV EPRA\* au 31/12/2016 se monte à € 25,31 par action contre € 22,60 par action au 31/12/2015.

## 6.6 Structure financière de la société

### 6.6.1 Politique de financement générale

Le coût du financement est la rubrique de coûts la plus importante dans le résultat de Montea. Montea gère donc le coût de ses financements de manière proactive. La Société veut d'abord garantir la disponibilité de ses différents financements sur la plus longue période possible. De plus, la Société vise des financements à taux variable couverts en majeure partie par des instruments de couverture du type « IRS ».

Cette politique est basée sur le fait qu'il s'agit d'une protection contre les variations perturbatrices dans les cycles économiques.

En périodes de conjoncture favorable, le coût du financement va probablement augmenter. C'est en principe compensé par la hausse des revenus d'exploitation (comme la hausse de l'occupation et de l'inflation). Cette compensation est plutôt limitée et une politique de couverture a donc été mise en place, et ce pour la majeure partie de la dette.

Le 31/12/2016, la structure financière de Montea se caractérise principalement comme suit :

- une dette financière totale de € 296,2 millions, composée de € 185,1 millions en lignes de crédit bilatérales, de € 0,8 millions en dettes leasing, € 109,2 millions en emprunts obligataires émis et € 1,1 million en autres dettes financières;
- un endettement de 51,6% ;
- une durée moyenne pondérée de 5,4 ans pour la dette financière ;
- une politique de couverture des risques de taux d'intérêt qui permet de limiter l'effet des fortes hausses soudaines des taux de court terme; un coût de financement moyen de la dette financière totale en 2016 de 3,0% (marge et coûts de couverture inclus) ;
- un ratio de couverture des intérêts<sup>63</sup> de 3,00 (par rapport à 3,51 en 2015 et 3,08 en 2014).

<sup>60</sup> Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

<sup>61</sup> Voir la section 9.9.

<sup>62</sup> Voir la section 9.9.

<sup>63</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. Voir section 9.10.

### 6.6.2 Structure de la dette

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

La totalité de la dette financière de Montea s'élève à € 296,2 millions (€ 285,6 millions à long terme et € 10,6 millions à court terme) et comprend :

- un montant total de lignes de crédit prélevées de € 185,1 millions. Montea dispose au 31/12/2016 d'un montant total de lignes de crédit bilatérales confirmées de € 235,0 millions auprès de six institutions financières, dont 78,8% prélevé. Au 31/12/2016, la durée moyenne pondérée de ces lignes de crédit s'élevait encore à 5,0 années.  
En 2017, un montant total de € 10 millions sera refinancé. En 2018, ce montant s'élève à € 26,7 millions.
- un montant total de dettes de leasing de € 0,8 millions. Ce montant total correspond au paiement des dettes financières pour le site à Milmort à Liège.
- un montant total de € 109,2 millions concernant les emprunts obligataires en cours. Montea n'a pas procédé en 2016 à l'émission d'un emprunt obligataire. Le 31/12/2016, la durée moyenne pondérée des obligations en cours est actuellement de 6,5 ans.
- les garanties payées et autres dettes financières pour un montant total de € 1,1 million.

La maturité moyenne pondérée de toutes les dettes financières est 5,4 ans.

### 6.6.3 Couverture du risque de taux

Comme il a déjà été mentionné auparavant, Montea a une politique de financement couvrant une grande partie de sa dette bancaire. Le 31/12/2016, 110,9% des lignes de crédit à taux variable étaient couvertes par des instruments de couverture du type « IRS ». Montea veut couvrir entre 70% et 80% de ses dettes financières à taux variable pour une période de 3 à 10 ans.

Le 31/12/2016 le taux<sup>64</sup> de couverture est exceptionnellement de 110,9%. La surcouverture est une conséquence directe du fait que les nouvelles couvertures sont déjà entrées en vigueur le 30 décembre 2016, au moment où une partie de la dette a été remboursée, suite à la vente de deux propriétés françaises, tandis que les investissements prévus vont être réalisés au 1er trimestre 2017. Cette couverture excédentaire est seulement temporaire, les investissements au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 vont faire diminuer le taux de couverture à moins de 100,0%. Montea prévoit que les investissements de 2017 feront retomber le taux de couverture à 85,0% en fin d'année, si aucun nouvel instrument de couverture ne sera conclu.

Au 31/12/2016, la société détient pour € 242,5 millions de contrats de couverture du type « IRS » (il n'y pas de forward hedges).

La durée moyenne pondérée des couvertures de taux d'intérêt est de 7,8 ans.

Le commentaire 17 comprend un relevé des instruments de couverture.

---

<sup>64</sup> Voir la section 9.10.

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

### **6.6.4.1 Général**

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

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

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

### **6.6.4.2 Bilan consolidé abrégé au 31/12/2016**

Sur la base des chiffres au 31/12/2016, le taux d'endettement consolidé de la SIR est de 51,6%. Pour plus d'informations sur la forme abrégée du bilan consolidé au 31/12/2016, nous référons à la section 4.4.2 du présent rapport annuel.

### **6.6.4.3 Evolution du taux d'endettement de la société immobilière réglementée**

Historiquement, depuis 2008, l'endettement de Montea a dépassé les 50% pour atteindre son plus haut pourcentage au milieu de 2010 (57,62%). Le 2 juillet 2010, une augmentation de capital a eu pour effet de ramener l'endettement en dessous de 50%.

L'endettement a augmenté à 55,29 % en septembre 2012. Le 20 décembre 2012, une nouvelle augmentation de capital a été menée à bien à hauteur de € 21,1 millions pour financer le projet DHL Global Forwarding à Brucargo. L'opération a eu pour effet de ramener la dette à 50,80% pour le premier trimestre 2013.

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

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

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

Dans la deuxième moitié de 2015, la société a procédé à l'acquisition du complexe de Tilburg (loué au groupe Versteijnen), opération entièrement financée par la dette. Par ailleurs, divers projets built-to-suit ont été lancés (Movianto à Erembodegem, CdS à Forest et Bakkersland à Schiphol), dont les travaux sont entièrement financés par la dette. En conséquence de ce qui précède, le taux d'endettement au 31/12/2015 se situait à 55,77%.

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

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

#### 6.6.4.4 L'avenir du potentiel d'investissement de Montea

Actuellement, l'endettement se situe à 51,6%. Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à € 226 millions<sup>65</sup> environ, sans dépasser le taux maximum de 65 % (voir le tableau ci-dessous).

En euro	31/12/2016	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	535.136.085	226.000.000	761.136.085
Autres actifs	59.623.014		59.623.014
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>594.759.099</b>	<b>226.000.000</b>	<b>820.759.099</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>251.964.960</b>	-	<b>251.964.960</b>
<b>Provisions</b>	<b>342.794.139</b>	<b>226.000.000</b>	<b>568.794.139</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>310.381.242</b>	<b>226.000.000</b>	<b>536.381.242</b>
Provisions	-		-
Autres provisions non courants	24.804.255		24.804.255
Impôts différés - passifs	-		-
Autres passifs non courants	285.576.988	226.000.000	511.576.988
<b>Passifs courants</b>	<b>32.412.897</b>	-	<b>32.412.897</b>
Provisions	-		-
Autres passifs financiers courants	-		-
Comptes de régularisation	10.825.545		10.825.545
Autres passifs courants	21.587.351		21.587.351
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>594.759.099</b>	<b>226.000.000</b>	<b>820.759.099</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>51,6%</b>		<b>65,0%</b>

<sup>65</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.

Montea a conclu avec des institutions bancaires des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement. Suivant ces conventions, la même méthode de calcul donne un potentiel d'investissement de près de € 124 millions (voir le tableau ci-dessous).

En euro	31/12/2016	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	535.136.085	124.000.000	659.136.085
Autres actifs	59.623.014		59.623.014
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>594.759.099</b>	<b>124.000.000</b>	<b>718.759.099</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>251.964.960</b>	<b>-</b>	<b>251.964.960</b>
<b>Passifs</b>	<b>342.794.139</b>	<b>124.000.000</b>	<b>466.794.139</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>310.381.242</b>	<b>124.000.000</b>	<b>434.381.242</b>
Provisions	-		-
Autres provisions non courants	24.804.255		24.804.255
Impôts différés - passifs	-		-
Autres passifs non courants	285.576.988	124.000.000	409.576.988
<b>Passifs courants</b>	<b>32.412.897</b>	<b>-</b>	<b>32.412.897</b>
Provisions	-		-
Autres passifs financiers courants	-		-
Comptes de régularisation	10.825.545		10.825.545
Autres passifs courants	21.587.351		21.587.351
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>594.759.099</b>	<b>124.000.000</b>	<b>718.759.099</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>51,6%</b>		<b>60,0%</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 taux d'endettement.

Sur la base des fonds propres actuels, il faudrait une variation négative de plus de € 122 millions dans la juste valeur des placements immobiliers pour que l'on dépasse l'endettement maximum autorisé de 65%. Cela représente un recul de près de 22 % de la valeur du portefeuille existant.

En euro	31/12/2016	Potentiel d'investissement	Bilan après potentiel d'investissement
Immeubles de placement	535.136.085	122.000.000	413.136.085
Autres actifs	59.623.014		59.623.014
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>594.759.099</b>	<b>122.000.000</b>	<b>472.759.099</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>251.964.960</b>	<b>122.000.000</b>	<b>129.964.960</b>
<b>Passifs</b>	<b>342.794.139</b>	<b>-</b>	<b>342.794.139</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>310.381.242</b>	<b>-</b>	<b>310.381.242</b>
Provisions	-		-
Autres provisions non courants	24.804.255		24.804.255
Impôts différés - passifs	-		-
Autres passifs non courants	285.576.988		285.576.988
<b>Passifs courants</b>	<b>32.412.897</b>	<b>-</b>	<b>32.412.897</b>
Provisions	-		-
Autres passifs financiers courants	-		-
Comptes de régularisation	10.825.545		10.825.545
Autres passifs courants	21.587.351		21.587.351
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>594.759.099</b>	<b>122.000.000</b>	<b>472.759.099</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>51,6%</b>		<b>65,0%</b>

Depuis sa création, Montea a connu une variation négative totale de € 32,5 millions dans la valeur de son patrimoine immobilier, variation surtout due à la récente crise financière de fin 2008 et 2009.

Vu la situation actuelle et la valeur du portefeuille déterminée par l'expert indépendant, Montea ne prévoit pas de variations négatives substantielles de la juste valeur des biens. Montea estime donc que l'endettement actuel de 51,6% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du patrimoine existant.

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

#### 6.6.4.5 Evolution prévue de l'endettement en 2017

Le tableau ci-dessous récapitule l'évolution de l'endettement jusqu'au 31/12/2017.

En euro	31/12/2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	31/12/2017
Immeubles de placement	535.136.085	589.744.752	625.296.418	647.263.085	667.563.085
Autres actifs	59.623.014	51.901.814	51.901.814	51.901.814	51.901.814
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>594.759.099</b>	<b>641.646.565</b>	<b>677.198.232</b>	<b>699.164.899</b>	<b>719.464.899</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>251.964.960</b>	<b>259.916.584</b>	<b>284.080.715</b>	<b>290.580.539</b>	<b>297.080.364</b>
<b>Passifs</b>	<b>342.794.139</b>	<b>381.729.981</b>	<b>393.117.517</b>	<b>408.584.359</b>	<b>422.384.535</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>310.381.242</b>	<b>355.816.909</b>	<b>362.368.575</b>	<b>384.335.242</b>	<b>404.635.242</b>
Provisions	-	-	-	-	-
Autres provisions non courants	24.804.255	24.804.255	24.804.255	24.804.255	24.804.255
Impôts différés - passifs	-	-	-	-	-
Autres passifs non courants	285.576.988	331.012.654	337.564.321	359.530.988	379.830.988
<b>Passifs courants</b>	<b>32.412.897</b>	<b>25.913.072</b>	<b>30.748.942</b>	<b>24.249.117</b>	<b>17.749.293</b>
Provisions	-	-	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	-	-	-
Comptes de régularisation	10.825.545	10.825.545	10.825.545	10.825.545	10.825.545
Autres passifs courants	21.587.351	15.087.527	19.923.396	13.423.572	6.923.748
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>594.759.099</b>	<b>641.646.565</b>	<b>677.198.232</b>	<b>699.164.899</b>	<b>719.464.899</b>
<b>Taux d'endettement</b>	<b>51,65%</b>	<b>53,94%</b>	<b>52,79%</b>	<b>53,34%</b>	<b>53,76%</b>

Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un taux d'endettement de 51,6% au 31/12/2016 ;
- un taux d'endettement de 52,8% au 30/06/2017 ;
  - la réalisation du programme d'investissement en cours concernant 3 projets build-to-suit, encore à réceptionner, entièrement financés par la dette (+/- € 16,9 millions) ;
  - la réalisation de nouveaux investissements concernant des projets build-to-suit, qui vont commencer en 2017, entièrement financés par la dette (+/- € 8,5 millions) ;
  - l'acquisition de 3 sites au premier semestre 2017 (+/- € 35,7 mio) par des fonds étrangers ;
  - l'acquisition de 1 site au premier semestre 2017 (+/- € 29 mio) par un apport en nature ;
  - les prévisions de bénéfice pour le premier semestre de 2017, compte tenu des éventuelles inoccupations et des revenus supplémentaires du programme d'investissements ;
  - une proposition de dividende de € 2,11 par action, dans l'hypothèse où 65% des actionnaires choisissent le dividende optionnel (taux de succès comme l'an dernier)
  - de nouveaux investissements dans le patrimoine immobilier au premier semestre 2017, n'apportant pas de plus-value directe à la juste valeur du patrimoine.

- un taux d'endettement de 53,8% au 31/12/2017 :
  - la réalisation du programme d'investissement en cours concernant 1 projet build-to-suit, encore à réceptionner, entièrement financé par la dette (+/- € 1,7 million) ;
  - la réalisation de nouveaux investissements concernant des projets build-to-suit, qui vont commencer en 2017, entièrement financés par la dette (+/- € 40,6 millions) ;
  - les prévisions de bénéfice pour le deuxième semestre de 2017, compte tenu des éventuelles inoccupations et des revenus supplémentaires du programme d'investissements.
  - de nouveaux investissements dans le patrimoine immobilier au deuxième semestre 2017, n'apportant pas de plus-value directe à la juste valeur du patrimoine.

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

#### **6.6.4.6 Conclusion**

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

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

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

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

### **6.7 Conclusions pour l'exercice 2016**

Sur le plan financier, l'exercice 2016 de Montea se caractérise surtout par des résultats d'exploitation généralement bons :

- Le résultat EPRA augmente de 13,7% par rapport à la même période de l'année dernière ;
- Le résultat EPRA par action s'élève à € 2,47 par action, contre € 2,34 par action pour la même période de l'année dernière ;
- La marge d'exploitation<sup>66</sup> se monte à 89,6%, à comparer aux 85,8% de 2015

### **6.8 Affectation du résultat**

Sur la base des résultats au 31 décembre 2016, le conseil d'administration de Montea Management SA propose à l'assemblée générale du 16 mai 2017 de distribuer un dividende brut de € 2,11 par action. Cela correspond à un dividende net de € 1,48 par action.

---

<sup>66</sup> Voir la section 9.10.

## 6.9 Événements importants survenus après la date du bilan

- **13/03/2017 - Wayland Real Estate et Montea signent un accord pour le développement futur du “LogistiekPark A12” à Waddinxveen**<sup>67</sup>

Wayland Real Estate et Montea ont signé un accord pour le développement du “LogistiekPark A12”, un parc de 206.000 m<sup>2</sup> dont plus de 130.000 m<sup>2</sup> peuvent être consacrés à l’immobilier logistique. Wayland Real Estate et Montea finalisent actuellement le plan directeur qui sera dévoilé prochainement. Cette coopération est organisée avec l’aide de XO Property Partners.



Photo: Artist impression “LogistiekPark A12” Waddinxveen (NL)

### Complément logistique de grande envergure à Waddinxveen

Le projet LogistiekPark A12 fait partie du développement de Glasparel+, un terrain situé dans le Zuidplaspolder, dans le triangle Rotterdam / Gouda/ Zoetermeer ; il est directement relié à l’A12 La Haye – Utrecht et indirectement à l’A20.

LogistiekPark A12 est un parc logistique moderne qui tient compte, à grande échelle, des possibilités durables d’aujourd’hui.

**Hylcke Okkinga, Directeur Montea Pays-Bas:** *“Le LogistiekPark A12 offre d’excellentes possibilités aux entreprises logistiques. Nous sommes convaincus que cette coopération aboutira à un plan directeur unique, en raison de l’emplacement idéal de ce terrain et de sa division en vastes parcelles”.*

**Arnaud van der Eijk, Directeur Wayland Real Estate:** *“Nous prévoyons par cette coopération et ce développement, une forte augmentation des activités de logistique au sein de l’A12 Corridor”.*



Photo: A. van der Eijk (gauche) et Hylcke Okkinga (droite)

<sup>67</sup> Voir le communiqué de presse de 13/03/2017 ou [www.montea.com](http://www.montea.com) pour plus informations.

➤ **Nomination de Jan van der Geest au poste de Development Manager pour Montea Pays-Bas**



En désignant Jan van der Geest au poste de Development Manager, Montea entend renforcer sa présence aux Pays-Bas.

Jan sera notamment responsable pour le développement futur du LogistiekPark A12 à Waddinxveen. Fort d'une longue affinité du marché industriel aux Pays-Bas, Jan van der Geest a l'expérience nécessaire pour le suivi de nouveaux développements de Montea aux Pays-Bas.

Jan van der Geest a travaillé depuis 2006 chez Heembouw, une entreprise de construction. A partir de 2011 il était actif en tant que directeur commercial.

## 6.10 Perspectives pour l'exercice 2017

### 6.10.1 Généralités

Les activités de Montea sont en partie influencées par la conjoncture économique générale. Une croissance économique en recul peut affecter indirectement le taux d'occupation et les revenus locatifs. On risque aussi de voir certains locataires négliger leurs obligations.

Montea mitige ce risque par la diversification des revenus (p.ex. panneaux solaires), la diversification géographique (Belgique, France et Pays-Bas), ou encore la conclusion de contrats plus longs avec des clients solides de secteurs différents.

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

En 2017, Montea se concentrera sur la future croissance de son portefeuille (croissance externe), l'amélioration de la qualité des bâtiments (croissance interne) et la diversification de ses revenus.

- **Croissance externe**

En 2017, Montea va mettre à profit son expertise et son expérience pour poursuivre sa croissance externe. La priorité ira à :

- Dossiers de « sale & rent back », dans lesquels Montea reprend des sites existants à des entreprises qui souhaitent se débarrasser de leur immobilier. Montea a fait une première expérience de ce type avec la reprise du site logistique d'Unilever à Forest (2008), d'Office Depot à Saint-Martin-de-Crau (2013), Delta Wines à Waddinxveen (2014), Depa Disposables à Beuningen (2014), Groep Versteijnen à Tilburg (2015) et Jan De Rijk à Eindhoven (2016).
- Projets « build-to-suit » : dans un système « à livre ouvert », Montea cherche avec le client final la meilleure solution logistique. Montea a déjà acquis l'expérience nécessaire de ces dossiers avec la construction d'un nouveau centre de distribution pour Metro et CdS à Forest, pour Movianto à Erembodegem (BE), pour Vos Logistics à Oss, pour DocMorris à Heerlen et pour Bakkersland à Aalsmeer (NL).
- Dans le cadre de partenariats, des bâtiments ont été développés sur mesure pour Dachser et Neovia Logistics Belgium au MG Park De Hulst à Willebroek (BE), pour DHL Global Forwarding, St Jude Medical, Nippon Express Belgium à Brucargo à Zaventem (BE).

- Collaboration avec d'autres acteurs de l'immobilier tels que les promoteurs, propriétaires de terrains et autres industriels : s'appuyant sur sa connaissance et son expertise du marché logistique, Montea tentera de s'impliquer plus tôt dans le processus de développement pour profiter d'une partie de la marge. Un accord de collaboration a été signé dans ce sens avec le Groupe De Paepe pour le développement du parc logistique De Hulst à Willebroek.
- Prospection relative aux acquisitions, aux achats en portefeuille ou aux bâtiments qui ne font pas partie des priorités des groupes d'investissement.
- **Croissance interne et amélioration de la qualité**

Outre la croissance externe, Montea travaillera sur l'optimisation du portefeuille existant. Montea voit deux opportunités importantes :

- Développement du portefeuille de terrains : Montea s'efforcera activement de commercialiser les terrains encore disponibles en portefeuille. Montea possède encore un potentiel de développement de 230.344 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.

#### **6.10.2 Perspectives propres à Montea**

- Taux de vacance EPRA et durée des contrats de location

Le 31 décembre 2016, le taux de vacance EPRA se situe à 1,1%, essentiellement à cause de l'inoccupation actuelle du site de Milmort. Montea se fixe pour objectif de maintenir le taux de vacance EPRA en dessous de 5%. La durée moyenne des contrats locatifs jusqu'à leur première date de résiliation atteint 7,7 ans. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea prévoit maintenir la durée moyenne de ses baux à plus de 7 ans pour la fin de l'exercice.

En 2017, une surface totale de 43.347 m<sup>2</sup> (sauf inoccupation actuelle et le bâtiment de Willebroek, De Hulst Neovia pour 19.512 m<sup>2</sup>) fera l'objet de prolongations ou de nouveaux contrats locatifs (5,5% de la superficie totale).

Pour les inoccupations actuelles et les biens potentiellement libérés en 2017, Montea est convaincue de pouvoir renouveler ces contrats de bail ou de pouvoir trouver de nouveaux locataires, vu la situation favorable des sites et leur bon état.

Notre but est de maintenir un taux de vacance EPRA de 5% au maximum.

- Pipeline d'investissements

Dans le climat actuel de compression des rendements, et compte tenu de la politique d'investissement réfléchi que mène Montea, il est plus difficile d'acquérir des bâtiments A de qualité avec des rendements raisonnables. C'est la raison pour laquelle notre portefeuille d'investissement fait une place croissante aux projets build-to-suit. Nous prévoyons que le patrimoine immobilier va atteindre € 650 millions durant l'exercice 2017.

- Stratégie de financement

Compte tenu d'un taux d'endettement de 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de € 124 millions. Montea cherche à mener une politique de financement diversifiée, l'objectif étant d'aligner la durée des financements (actuellement en moyenne 5,4 ans) sur celle des contrats de location (actuellement en moyenne 7,7 ans). En décembre 2016, Montea a réanalysé sa dette et, avant l'échéance de certaines lignes de crédit, procédé au refinancement à des conditions plus favorables, conformes au marché. Nous prévoyons que le taux de couverture va baisser à 85,0% fin 2017 sous l'effet de la croissance du portefeuille et donc aussi de la dette.

- Marge d'exploitation<sup>68</sup>

Au 31/12/2016, la marge d'exploitation se monte à 89,6%. Sur la base de la croissance déjà annoncée, Montea espère pouvoir maintenir la marge d'exploitation au-dessus de 89,0%.

- Résultat EPRA

Sur la base du résultat EPRA de 2016 (€ 24,0 millions), des prochains revenus nets des projets acquis, et compte tenu de la prolongation estimée de certains contrats et de la location des vacances actuelles, Montea prévoit pour l'exercice 2017 un résultat EPRA par action en hausse de 5%, malgré l'impact temporaire des ventes françaises de fin 2016 sur début 2017.

### 6.10.3 Hypothèses concernant les prévisions du résultat EPRA

En termes de perspectives, nous décrivons les résultats escomptés en ce qui concerne le résultat EPRA consolidé et le bilan consolidé pour l'exercice 2017 sur la base des chiffres publiés dans le rapport annuel au 31/12/2016, des informations connues après la date du bilan et des prévisions calculées en fonction de l'évolution des marchés immobilier, économique et financier.

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

#### 6.10.3.1 Hypothèses

Montea applique les méthodes comptables habituelles dans le cadre de la préparation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2016, conformément à l'IFRS selon l'usage dans l'Union européenne et telles que consignées dans l'AR-SIR.

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

---

<sup>68</sup> Voir section 9.10.

### 6.10.3.2 Hypothèses concernant les facteurs que Montea peut influencer directement

#### Résultat locatif net

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

En ce qui concerne les baux avec possibilité de résiliation en 2017, des évaluations conservatrices de prorogation (prolongation ou renouvellement) sont établies au cas par cas.

On part en outre d'un potentiel de croissance de € 100 millions, dont € 70 millions sont déjà connus au moment de la préparation des projections. Les investissements connus contribuent au résultat locatif en fonction du timing et du rendement négociés ou en cours de négociation. Les autres investissements (projection échelonnée sur les Q3 et Q4 2017) offriront un rendement inférieur au rendement moyen du portefeuille actuel. La structure du capital sera stable, avec un taux d'endettement entre 50 et 55%.

#### Autres produits et charges liés au loyer

Cette rubrique couvre les charges locatives supportées par le propriétaire ainsi que la refacturation de ces charges aux locataires. En ce qui concerne les projets existants et les investissements connus, ces charges et produits sont repris conformément au bail. Quant aux autres investissements (projection échelonnée sur les Q3 et Q4 2017), nous prenons comme point de départ des contrats de location triple net.

Cette rubrique couvre en outre les revenus de panneaux solaires repris conformément aux revenus générés en 2016, sans augmentation en 2017, ainsi que la commission de gestion des biens immobiliers facturée par Montea aux locataires.

#### Charges immobilières

Ces charges couvrent principalement les commissions de courtage, les commissions de gestion internes, ainsi que les coûts et taxes liés aux bâtiments inoccupés. Pour 2017, elles sont évaluées à partir du portefeuille existant et des prévisions relatives aux nouveaux investissements.

#### Frais généraux de la société

Ces coûts concernent principalement les points suivants :

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

Tous les coûts sont budgétisés sur la base des coûts réels 2016 majorés de 2% pour tenir compte de l'indexation. Les coûts prévisionnels de marketing et de personnel sont calculés sur base de la meilleure estimation approximative.

### Charges d'intérêt

Les charges d'intérêt sont évaluées à partir de l'évolution des dettes financières, à commencer par la charge de la dette financière au 31 décembre 2016 majorée des investissements complémentaires (connus et projetés) à l'aide de capitaux empruntés et tenant compte d'un taux d'endettement stable (entre 50 et 55%).

En ce qui concerne le calcul du taux d'intérêt, on part d'un coût de financement moyen global<sup>69</sup> de 3,1% en 2017, calculé sur la base du taux de couverture majoré début 2017 (111% au 1<sup>er</sup> janvier 2017) avec dégressivité progressive jusqu'à 85% fin 2017. Dans le calcul du coût de financement global, on tient compte d'une marge de crédit moyenne pondérée, et d'un coût de réserve pour non-utilisation des facilités de crédit existantes et du coût des instruments de couverture de taux. En ce qui concerne les hypothèses, on présuppose qu'il n'y aura pas de remboursement anticipé des emprunts, ni de liquidation anticipée des contrats IRS en cours.

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

### Impôts & Taxes

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

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

#### 6.10.3.3 Hypothèses concernant les facteurs que Montea ne peut influencer directement

Pour l'évolution des revenus locatifs, on tient compte d'un niveau d'indexation en 2017 basé sur les projections économiques consensuelles.

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

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

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

Les prévisions peuvent en outre être influencées par des risques de marché, opérationnels, financiers et/ou réglementaires tels que décrits au chapitre 1. Facteurs de risques - page 5.

---

<sup>69</sup> Voir rubrique 9.10.

### 6.10.3.4 Préviation du résultat EPRA

A partir des hypothèses précitées et des prévisions actuelles pour 2017, Montea anticipe une augmentation du résultat EPRA par action de 5% par an, soit une progression de € 2,47 à € 2,60 par action.

		2016	2017
		Actual	Budget
		(k EUR)	(k EUR)
<b>RESULTAT EPRA</b>		<b>24.018</b>	<b>27.395</b>
Nombre d'actions moyen pondéré		9.722.190	10.543.295
<b>RESULTAT EPRA PAR ACTION</b>		<b>2,47</b>	<b>2,60</b>
<b>MARGE OPERATIONNEL</b>		<b>36.304</b>	<b>38.672</b>
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>A</b>	<b>40.518</b>	<b>43.377</b>
Transferts		740	1.096
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>41.258</b>	<b>44.473</b>
Frais immobilier		-1.043	-1.322
<b>RESULTAT IMMOBILIER OPERATIONNEL</b>		<b>40.215</b>	<b>43.151</b>
Frais généraux / autres frais et revenus		-3.911	-4.479
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>B</b>	<b>36.304</b>	<b>38.672</b>
<b>MARGE OPERATIONNEL</b>	<b>B/A</b>	<b>89,6%</b>	<b>89,2%</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-12.396</b>	<b>-10.773</b>
<b>IMPOTS</b>		<b>-506</b>	<b>-504</b>

### 6.10.3.5 Préviation du bilan consolidé

Le bilan consolidé prévisionnel repose sur les hypothèses suivantes :

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

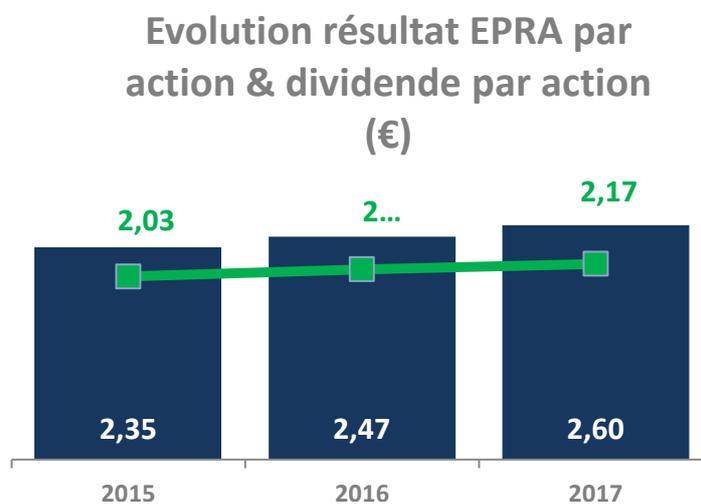
En ce qui concerne l'évolution des fonds propres, on tient compte d'un taux d'endettement stable entre 50 et 55%. Pour maintenir ce taux d'endettement, la distribution de dividende en 2016 a été reprise sous la forme d'un dividende optionnel (hypothèse 65% de reprise en actions) et le résultat EPRA prévisionnel de l'exercice 2017 a été repris, ce qui se traduit par un taux d'endettement escompté d'environ 54% fin 2017.

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

	2016	2017
	Actual	Budget
	(k EUR)	(k EUR)
<b>TOTAL ACTIFS</b>	<b>594.759</b>	<b>719.465</b>
Investissement immobiliers	535.136	667.563
Autres actifs	59.623	51.902
<b>TOTAL PASSIFS</b>	<b>937.553</b>	<b>719.464.899</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>251.965</b>	<b>297.080</b>
<b>Obligations</b>	<b>342.794</b>	<b>422.385</b>
<b>PASSIFS A LONG TERME</b>	<b>310.381</b>	<b>404.635</b>
Prévisions	0	0
Autres obligations financières à long terme	24.804	24.804
Impôts différés - obligations	0	0
Autres obligations à long terme	285.577	379.831
<b>PASSIFS A COURT TERME</b>	<b>32.413</b>	<b>17.749</b>
Prévisions	0	0
Autres obligations financières à court terme	0	0
Impôts différés - obligations	10.826	10.826
Autres obligations à court terme	21.587	6.924
<b>Taux d'endettement</b>	<b>51,65%</b>	<b>53,76%</b>

### 6.10.3.6 Prévision du dividende

La politique de distribution de dividende est décidée par le conseil d'administration de Montea et présentée après la fin de l'exercice à l'assemblée générale annuelle des actionnaires. Sur la base du résultat EPRA prévisionnel 2017, Montea anticipe une nouvelle hausse de 3% du dividende par action, ce qui donnera un dividende brut par action de € 2,17 et un taux de distribution d'environ 86%.



## 6.11 Déclaration de Gouvernance d'entreprise

### 6.11.1 Législation applicable et code de référence

Cette déclaration en matière de bonne gouvernance reprend les principales règles que Montea a adoptées en application de la législation et des recommandations de « corporate governance », avec leurs modalités d'application durant l'exercice 2016.

Montea applique les recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 ([www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be)). Si elle y déroge, elle l'explique dans cette déclaration concernant la gouvernance d'entreprise, en vertu de l'article 96, §2 du Code des Sociétés. Dans tous les cas, il faut tenir compte de l'ampleur de l'entreprise et de la nature de son activité.

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

Cette déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie du rapport annuel, conformément à l'article 96, § 2 et § 3 du Code des Sociétés.

Montea a pris la forme d'une société en commandite par actions et n'a qu'un seul gérant statutaire désigné. Ce Gérant statutaire, Montea Management SA, a la forme d'une société anonyme (le **Gérant**). En tant qu'associé commandité, elle est responsable solidairement et de façon illimitée pour tous les engagements de Montea.

La Société et son Gérant respectent les recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 et les dispositions légales en matière de gouvernance d'entreprise en les appliquant *mutatis mutandis* sur l'organisation de la gouvernance au sein du Gérant. En tant qu'organe de gestion du Gérant de la société, c'est en effet le Conseil d'administration de Montea Management SA qui décide collégialement des valeurs et de la stratégie de Montea, de sa disposition à prendre des risques ainsi que des principales lignes politiques.

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

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

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

- conformément à la disposition 4.6 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009, le mandat d'un administrateur ne peut pas dépasser quatre ans. Une dérogation de ce maximum est permis afin d'assurer une certaine rotation dans la gestion. Cette exception s'applique, d'une part, à l'administrateur délégué, renommé le 17/05/2016 pour six ans afin de lui permettre d'implémenter une stratégie à long terme et, d'autre part, au président du conseil d'administration qui a été nommé le 19/05/2015 pour six ans afin d'assurer la continuité de la politique menée.

Voir point 4.10.3.2, A Conseil d'administration - Composition pour plus d'informations.

- le Conseil d'administration du Gérant de la Société a décidé, compte tenu de l'ampleur limitée de la Société, de ne pas constituer de comité de nomination distinct. Les tâches du comité de nomination sont assumées par le comité de rémunération, dans le comité de rémunération et de nomination ;
- conformément à la disposition 2.9 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009, le Conseil d'administration du Gérant doit désigner un secrétaire qui conseillera le Conseil au sujet de toutes les questions d'administration. Compte tenu du personnel limité et de la complexité limitée de l'organisation de la société, cela n'a pas encore eu lieu pour le moment. Il a été convenu entretemps avec un bureau d'avocats, de fournir si nécessaire des conseils en matière de gestion et d'application des règles de gouvernance d'entreprise.

### **6.11.2 Déclarations concernant les administrateurs**

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

- Au cours des cinq dernières années, (i) aucun administrateur n'a été condamné pour fraude, (ii) aucun administrateur, en qualité de membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance, n'a été impliqué dans une faillite, sursis ou dissolution, (iii) aucun administrateur n'a été mis en accusation et/ou n'a fait l'objet d'une sanction nominative publique officielle prononcée par une instance légale ou réglementaire, et (iv) aucun administrateur n'a été déclaré incompetent par un tribunal pour agir en tant que membre de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur d'instruments financiers ou pour intervenir dans la gestion ou dans l'administration d'entreprises d'un émetteur ou dans le cadre de la gestion ou de l'exercice des activités d'une institution émettrice. Par « administrateurs », on entend également les représentants permanents des personnes morales-administrateurs.
- Aucun contrat de travail prévoyant le paiement d'une indemnité au terme n'est conclu avec les administrateurs. Il existe un contrat de gestion entre la société Montea Management SA et les administrateurs, qui prévoit le paiement d'une rémunération<sup>70</sup>.
- Qu'il est au courant du fait que les administrateurs ne possèdent pas d'actions Montea.
- Qu'aucune autre option sur les actions Montea n'a été attribuée jusqu'à présent, que celles attribuées aux administrateurs exécutifs et quelques membres du management exécutif.

### **6.11.3 Rapport sur les systèmes de gestion des risques et de contrôle interne**

#### **6.11.3.1 Généralités**

Le Conseil d'administration du gérant est responsable de l'évaluation des risques propres à la société et du suivi de l'efficacité du contrôle interne.

Le management exécutif de la société est à son tour responsable de la mise en place d'un système de gestion des risques et de l'efficacité du contrôle interne.

---

<sup>70</sup> Voir chapitre « Management exécutif et gestion journalière du gérant statutaire ».

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

- la détermination de son environnement de contrôle (le cadre juridique, financier et opérationnel général) ;
- la détermination et le classement des principaux risques<sup>71</sup> auxquels la Société est exposée ;
- l'analyse de la mesure dans laquelle la Société gère ces risques.

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

### 6.11.3.2 L'environnement de contrôle

De belangrijkste kenmerken van de controleomgeving bestaan uit:

- La culture du risque  
Montea se comporte en bon père de famille pour générer des revenus stables et récurrents. Montea privilégie la prudence dans sa politique d'investissement et évite les projets de nature spéculative.
- Une description claire de l'objectif de la Société  
Montea est une SIR de premier plan cotée en bourse, opérant dans l'immobilier logistique. Montea vise à développer un portefeuille immobilier diversifié générant des revenus récurrents stables. Montea se laisse guider par l'importance du monde logistique au Belgique, aux Pays-Bas et en France.
- Une définition du rôle des différents organes de gestion  
Montea dispose d'un Conseil d'administration, d'un comité d'audit, d'un comité de rémunération et de nomination et de trois comités d'investissement. Le comité d'audit a la tâche spécifique de vérifier le contrôle interne et la gestion des risques de la Société. La Société se fait assister par des tiers EY, Primexis et ABAB en Belgique, en France et aux Pays-Bas) pour les matières fiscales et de comptabilité, qui donnent uniquement un support matériel à Montea (il ne s'agit pas du tout d'une délégation des tâches de gestion).
- L'organisation de la Société  
La société est organisée en différents départements, qui sont représentés dans un organigramme. Chaque personne dans l'organisation sait quelles compétences et responsabilités lui sont attribuées.
- Mesures visant à garantir les compétences suffisantes  
La Société s'assure d'une part de disposer des compétences suffisantes :
  - des administrateurs (voir ci-dessous) : vu leur expérience, les administrateurs disposent des compétences nécessaires dans le cadre de l'exercice de leur mandat, notamment en matière de questions comptables et financières générales, juridiques et de connaissance du marché logistique ;
  - du management exécutif et du personnel : le pourvoi des différentes fonctions est garanti par :
    - ↳ un processus de recrutement sur la base de profils définis ;
    - ↳ une politique d'évaluation et une rémunération adaptée sur la base d'objectifs réalisables et mesurables ;
    - ↳ une formation adaptée pour toutes les fonctions dans la Société.

---

<sup>71</sup> Pour la description de ces risques, nous renvoyons au chapitre I : Facteurs de risques.

### 6.11.3.3 Analyse de risques et procédures de contrôle

La personne chargée de la gestion des risques de la société établit une liste de tous les risques, qui sont évalués par le comité d'audit deux fois par an. Ces risques sont discutés dans le chapitre « Facteurs de risques » de ce rapport.

Nous pouvons répartir les procédures de contrôle spécifiques de la société dans les catégories suivantes :

- procédures de contrôle sur base légale :  
chaque transaction d'achat et de vente d'immobilier peut être vérifiée en ce qui concerne l'origine, les parties concernées, la nature et le moment où elle est réalisée, à l'aide des actes notariés ou d'autres documents juridiques tels qu'un Share Purchase Agreement.
- procédures de contrôle sur la base de procédures internes :
  - la signature des contrats d'achat, de vente et des baux par le représentant permanent du Gérant et au moins un administrateur du Gérant ;
  - approbation des factures entrantes par au moins deux personnes (responsable et manager de chaque département) ; Toutes les factures entrantes (des différents pays) sont également soumises à l'accord du CEO.
  - approbation des paiements sortants par au moins deux personnes (2 dirigeants effectifs et/ou le CFO et un dirigeant effectif).
- procédures de contrôle des activités financières :
  - la Société est assistée, si nécessaire, par un conseiller externe concernant la consolidation et les autres matières comptables y inclus l'assistance fiscale ;
  - des listes analytiques sont maintenues et reliées avec la comptabilité pour chaque période de clôture et pour l'actif et le passif du bilan (« Reporting Valuation file et Finance Overview »)
  - à chaque période de clôture un aperçu des écarts des coûts et des produits réels est présenté par rapport au budget et par rapport aux coûts et produits réels de l'année précédente ;
  - des contrôles ad hoc sont réalisés selon l'importance relative.
- procédures de contrôle concernant les principaux risques financiers comme :
  - la consultation des bases de données externes concernant la solvabilité des clients ;
  - le suivi proactif des risques de taux où la Société se fait assister par des consultants externes concernant les couvertures.

### 6.11.3.4 L'information financière et la communication

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

Le processus des informations financières est basé chaque trimestre, chaque semestre et chaque année. A cet effet, un rétroplanning est établi chaque année. L'équipe comptable interne en Belgique et les bureaux externes en France et aux Pays-Bas fournissent les chiffres comptables. Ces chiffres sont consolidés et vérifiés par l'équipe « controlling » qui fait rapport au CFO.

### 6.11.3.5 Surveillance et évaluation du contrôle interne

La qualité du contrôle interne est évaluée au cours de l'exercice par :

- le comité d'audit ;
- le commissaire dans le cadre de ses contrôles semestriel et annuel des chiffres financiers.
- La personne responsable de l'audit interne : un programme d'audit interne a été adopté au sein du comité d'audit. La fonction d'audit interne chez Montea est contractée pour une période de trois ans (à partir du 23 septembre 2014) au service externe BDO Réviseurs d'Entreprises Burg. Ven. SCRL, représentée par M. Koen Claessens. La responsabilité ultime de l'audit interne incombe au dirigeant effectif PSN Management SPRL, représentée par son représentant permanent Peter Snoeck.

## 6.11.4 Conseil d'administration et comités

### 6.11.4.1 Généralités

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

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

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

La structure de la Société en commandite par actions est parfaitement transparente. Cela signifie que toutes les règles de la Loi du 12 mai 2014 et de l'AR du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées s'appliquent à ses organes de gestion, au Gérant et aux administrateurs du Gérant.

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

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

- les organes de gestion, à deux niveaux :
  - le Gérant, Montea Management SA, représenté par son représentant permanent, Monsieur Jo De Wolf ;
  - le Conseil d'administration et les personnes auxquelles la gestion journalière de Montea Management SA a été confiée ;
- les instances de contrôle :
  - internes : surveillance de la gestion journalière par les dirigeants effectifs, surveillance par le compliance officer, par la personne chargée du contrôle des risques de la société et la personne chargée de l'audit interne ;
  - externes : le commissaire et la FSMA.

Les personnes qui participent à la direction, ainsi que le gérant statutaire, ont leur adresse professionnelle au siège social de Montea (uniquement pour les affaires qui concernent Montea).

#### 6.11.4.2 Conseil d'administration

##### A. Composition du Conseil d'administration

###### (i) Désignation

Les administrateurs sont désignés par l'assemblée générale de Montea Management SA à la majorité simple des voix dans une liste de candidats soumise par le Conseil d'administration, sur avis du comité de rémunération et de désignation. À l'exception d'une action détenue par Jo De Wolf, l'assemblée générale du gérant est composée des cinq enfants de feu Monsieur Pierre De Pauw, détenant chacun 20% des actions.

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

Les administrateurs sont en principe désignés pour une période de maximum quatre ans, mais, en dérogation de la recommandation 4.6. du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009, il peut être dérogé à ce maximum afin de permettre une certaine rotation dans la gestion.

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

Le processus de désignation est dirigé par le président du Conseil d'administration. Les candidats-administrateurs ou les candidats au renouvellement de leur désignation comme administrateur sont soumis par le Conseil d'administration aux actionnaires du gérant sur recommandation du comité de rémunération et de nomination.

Avant chaque nouvelle désignation, une évaluation des compétences, des connaissances et de l'expérience déjà présentes dans le Conseil d'administration et de celles encore nécessaires est effectuée. Cela assure la diversité et la complémentarité requises par rapport aux différentes expériences et compétences des administrateurs. Un profil du rôle requis est élaboré.

Les administrateurs non exécutifs sont sensibilisés quant à l'ampleur de leurs devoirs au moment de leur candidature.

###### (ii) Exigences de qualité

Les membres du Conseil d'administration sont évalués sur la base des critères suivants :

- connaissance du secteur des transports et de la logistique en Belgique et en Europe ;
- connaissance du fonctionnement des ports maritimes et des contacts avec leurs opérateurs ;
- connaissance du secteur de la construction et du marché pour l'immobilier logistique en Belgique, aux Pays-Bas et en France ;
- connaissance des flux logistiques des marchandises ;
- connaissance en matière de développement de projets immobiliers ;
- expérience de la direction d'un Conseil d'administration ou de la participation à un tel conseil, d'une entreprise (immobilière) cotée ;
- connaissances financières et de « corporate finance » dans le cadre de transactions immobilières complexes.
- connaissances de la législation comptable, y compris les règles IFRS.

Les administrateurs non exécutifs ne peuvent pas occuper plus de cinq (5) mandats d'administrateur dans des sociétés cotées en même temps. D'éventuelles modifications dans leurs autres engagements en dehors de Montea sont signalées en temps voulu au Président et au comité de rémunération et de désignation.

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

- Ciska Servais;
- Sophie Maes;
- André Bosmans;
- Michel Delbaere.

**(iii) Composition**

Le Conseil d'administration compte neuf membres. La composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2016 est comme suite:

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

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

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

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

À dater du 17 mai 2016, le mandat des administrateurs suivants a commencé :

- Monsieur Jo De Wolf pour un terme de six ans (jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2022) ;
- Monsieur Michel Delbaere pour un terme de trois ans (jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2019) ;
- Madame Sophie Maes pour un terme de trois ans (jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2019) ;
- Madame Ciska Servais pour un terme de trois ans (jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2019) ;

En date du 17 mai 2016, la fonction de l'administrateur André Bosmans a changé d'administrateur non exécutif/non indépendant en celle d'administrateur non exécutif/indépendant. Cela concerne le premier mandat d'André Bosmans en qualité d'administrateur non-exécutif/indépendant.

Le Conseil d'administration compte actuellement deux femmes parmi ses membres ce qui signifie qu' au moins 1/3 des mandats d'administrateurs ont un sexe différent. Vue que Montea est une petite société cotée sur le marché réglementé au sens des dispositions transitoires de l'article 518bis du Code des sociétés<sup>72</sup>, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019, au moins 1/3 des mandats d'administrateurs devront être confiés à des personnes de l'autre sexe. Montea s'efforce à atteindre cet objectif à temps, et à chaque occasion, la candidature des membres féminins sera prise en considération pour le remplacement des mandats existants comme pour les nouveaux mandats. Le 17 mai 2016, deux administrateurs féminins ont été nommés (Ciska Servais et Sophie Maes) pour une période de trois ans. Par ailleurs, proposition sera faite à l'assemblée générale annuelle des actionnaires de Montea Management SA d'un mandat d'un troisième administrateur féminin dès que la candidate spécifique sera connu.

#### **(iv) Curricula**

Ci-après est repris le curriculum succinct de chacun des administrateurs ou, en cas de sociétés agissant en tant qu'administrateur, de leurs représentants permanents, avec mention des autres mandats assumés en qualité de membre d'organes administratifs, de gestion ou de contrôle dans d'autres entreprises au cours des cinq dernières années (à l'exception des sociétés filiales de la Société).

##### **Dirk De Pauw**

**Représentant de la famille De Pauw**

**Président du conseil d'administration et des comités d'investissement**

**Début de mandat : 1/10/2006 - Renommé jusqu'au 18/05/2021**

---

Dirk De Pauw, né en 1956, est l'un des actionnaires fondateurs de Montea. Il a obtenu son diplôme en comptabilité et gestion des affaires à l'IHNUS de Gand et a ensuite suivi des formations complémentaires à la Vlerick Leuven Gent Management School.

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années : néant
- b. Les mandats en cours :  
Depuis 1982, il est administrateur délégué de la SA CLIPS à Asse. Dirk De Pauw est Président du conseil d'administration du gérant de Montea et Président des Comités d'investissement de la société. Il représente la famille Pierre De Pauw dans le Conseil d'administration.

##### **Jo De Wolf**

**Administrateur délégué et CEO**

**Début de mandat: 30/09/2010 - Renommé jusqu'au 17/05/2022<sup>73</sup>**

---

Jo De Wolf, né en 1974, a obtenu un diplôme de Master en Applied Economics à la KU Leuven, a obtenu un MBA à la Vlerick Leuven Gent Management School et a suivi le Master dans le programme Real Estate à la KU Leuven.

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années :  
Nihil
- b. Les mandats en cours :  
Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, est désignée comme dirigeant effectif de Montea SCA conformément à l'article 14 de la loi SIR.  
À partir de mai 2011 il est administrateur de BVS-UPSI (Union professionnelle du secteur immobilier).  
À partir de décembre 2016 il est administrateur de Good Life Investment Fund.

---

<sup>72</sup> Montea répond à deux des trois critères proposés : le nombre d'employés est inférieur à 250 personnes et la société a un chiffre d'affaires annuel net inférieur à € 50.000.000.

<sup>73</sup> Dans les précédents rapports annuels, la date de la fin du mandat de Jo De Wolf SPRL était erronée.

**Peter Snoeck****Représentant de la famille De Pauw - Administrateur exécutif****Début de mandat : 1/10/2006 - Renommé jusqu'au 15/05/2018**

---

Peter Snoeck, né en 1957, a obtenu son diplôme d'ingénieur industriel en électromécanique à Gand. Il a ensuite étudié la gestion des entreprises à la KUL et a suivi une formation de courtier en biens immobiliers.

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années : néant
- b. Les mandats en cours :  
Depuis 2006, Peter Snoeck est administrateur exécutif du gérant de Montea. Il représente la famille Pierre De Pauw au Conseil d'administration.

PSN Management SPRL, représentée par Monsieur Peter Snoeck, a été désignée comme dirigeant effectif de Montea SCA, conformément à l'article 14 de la Loi SIR.

**André Bosmans****Administrateur indépendant / non-exécutif****Début de mandat : 1/10/2006 - Renommé jusqu'au 15/05/2018**

---

André Bosmans, né en 1954, détient un diplôme de licencié en droit (Rijksuniversiteit Gent - RUG) et a également décroché une licence en notariat à la RUG en 1978.

- a. Voici les mandats arrivés à échéance ces cinq dernières années :  
Cardev NV, City Mall Development NV, City Mall Invest NV, Comulex NV, Dolce La Hulpe NV, Immo Property Services (IPS), Lex 84 NV, Luso Invest NV, S.D.E.C. NV.
- b. Les mandats en cours :  
Via sa société de management, il est Secrétaire-général, membre du comité de direction de Banimmo (depuis avril 2016) et administrateur de Banimmo SA (côtée en bourse) (depuis 2011), SA Comulex (depuis 2016), SA IPS (depuis 2016) et SA Lex 84 (depuis 2016).  
Il est aussi en nom personnel administrateur de la société anonyme Grondbank The Loop et de Schoonmeers-Bugten SA, et gérant de la SCRL P.D.S.M. Enfin, il est administrateur indépendant de la SA VEDIS en nom personnel et de la SA International Commerce and Trading via sa société de management. Il siège au comité de direction de Belgian Land SA et il est administrateur des filiales de Belgian Land. Il est membre du comité d'investissement « Vastgoed » de PMV. Il est membre du conseil d'administration et président du comité de direction de l'asbl Baluchon Alzheimer. Il est président du conseil d'administration et du comité d'investissement en tant qu'administrateur indépendant de SA ReKode, gérant de la SCA Inlusio.

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

---

Jean-Marc Mayeur, né en 1970, détient un diplôme d'ingénieur commercial (Solvay Business School – ULB).

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années : Retail Estates.
- b. Les mandats en cours :  
Federale Management depuis 2012, Federale Invest depuis 2013, K building (Filiale de Federale Verzekering qui investit dans les chambres d'étudiants) depuis 2012, Senior Housing Invest (Filiale de Federale Verzekering qui investit dans les maisons de retraite) depuis 2012 ; Milsenhof SA depuis 2012, De Muze SA depuis 2013. Depuis mai 2012, il représente Federale Verzekering comme administrateur de Montea en tant que Chief Investment Officer.

**Dirk Vanderschrick****Administrateur non-exécutif****Début du mandat : 15/05/2012 – Renommé jusqu'au 15/05/2018**

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

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années :  
AAMC, Livingstone Building, Realex, Corona, DIB Invest, DELP Invest, DIS Finance SA, Dexia Re, Eurco RE, Eurco Ltd, IWI (International Wealth Insurer), Belfius Ierland, Quest for Growth, Capricorn Health-tech Fund, Auxipar, Promotion Leopold, Belfius Financing Company.
- b. Les mandats en cours :  
Belfius Banque (côtée en bourse), Belfius Insurance, VDK Spaarbank, ABB/BVB, Febelfin, Belfius Immo.  
Depuis mai 2012, il représente Belfius Insurance Belgium SA au Conseil d'administration de Montea.

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

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

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

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

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

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années:
  - Les mandats en nom propre (+ en tant que représentant permanent de Bevalex SA arrêté au 31/03/2011) : Administrateur de Saturno SA et Romano SA en tant que représentant permanent de Bevalex SA, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen ASBL, Messiaen SA, Espace Belliard SA, Alides SA, Fonsny SA, R. Maes SA, MAPP SCI, Imco SCI, Alides Projects SA, Krekelendries SA, Immo Spa SA, Investate SA en tant que représentant permanent de Bevalex SA, Aedifica en tant que représentant permanent de Bevalex SA, ACS Technics SA, Building Hotel Maes SA.
  - Les mandats de la société Inumat : Aedifica, Aalterpaint SA, Alides Projects SA, Paestum (2015).
- b. Les mandats en cours :
  - En nom propre : Administrateur Investissement Leopold SA, Profin SPRL, Algemene Bouw Maes SA, Vlaams Economisch Verbond ASBL, Inumat SA, BVS-UPSI (président Flandre), BNP Paribas Fortis Bank (Comité de gestion Advisory Board), Vlaams Overleg voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting ASBL, Aedifica, Voka – Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen
  - Les mandats en cours de la société Inumat : Administrateur de Alides Projects SA fusionné avec Orelia SA (10/05/16), Investpool SA, ACS Technics SA, Alides SA => changement de nom : Alides Properties SA (01/07/16), Espace Belliard SA, Fonsny SA, Gindac SA, Immo Spa SA, Krekelendries SA, R. Maes SA, Ghent Industrial Investment SA, VIA, VINEA, Rinkkaai

**Michel Delbaere**  
**Administrateur indépendant/non-exécutif**  
**Début du mandat : 17/05/2016**

---

Michel Delbaere, né en 1953, est licenciée en droit et en économie de l'Université Catholique de Louvain

- a. Les mandats arrivés à échéance au cours des cinq dernières années :  
Administrateur De Warande, Spano Invest et Quick.
- b. Les mandats en cours :  
Fondateur et administrateur délégué ou administrateur: Crop's SA (Belgique), Hesbayefrost S.A. (Belgique), Monliz S.A. (Portugal + Espagne), MDC Foods Ltd (UK), Crop's & Partners (Serbie), Messem (Pays-Bas + Maroc). Mandats d'administrateur: BNP Paribas Fortis (côtée en bourse) (Conseil d'administration régional), FEVIA (Belg.Fed.Voedingsnijv.), VPK, VOKA, Bank Delen, Sioen Industries (côtée en bourse), VBO, SD Worx, Exmar, Muziekkapel Koningin Elisabeth.

La Société confirme que les administrateurs non exécutifs précités (voir 4.10.3.2) répondent à la disposition 4.5 du Code belge de Gouvernance des entreprises 2009 (voir (iii) Composition), en vertu de laquelle les administrateurs non exécutifs ne peuvent occuper plus de cinq mandats dans les sociétés cotées en bourse.

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

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

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

## **B. Tâches du Conseil d'administration**

Montea Management SA agit, lors de l'exercice de ses tâches en qualité de Gérant, dans l'intérêt exclusif de Montea. Le Conseil d'administration de Montea Management SA a, dans ce cadre, les tâches suivantes en particulier :

- définition de la stratégie de Montea, du profil de risques et en particulier la définition des secteurs et du domaine géographique conformément aux exigences légales en la matière ;
- approbation des décisions d'investissement conformément aux exigences légales en la matière ;
- suivi et approbation de l'information financière périodique ;
- surveillance du management exécutif, en particulier au vu du suivi de la stratégie ;
- approbation des informations diffusées publiquement ;
- proposition de répartition des bénéfices ;
- les autres tâches expressément attribuées au gérant (stratégie et budget, comptes annuels, comptes trimestriels et semestriels, affectation du capital autorisé, approbation des rapports de fusion/scission, convocation des assemblées générales ordinaires et extraordinaires, organisation des organes de décision et désignation de leurs membres).

### C. Rapport d'activité du Conseil d'administration

En 2016, le Conseil d'administration s'est réuni six fois. Entre-temps, selon les besoins et dans l'intérêt de la société, le Conseil d'administration a tenu des conférences téléphoniques sur des sujets particuliers. La présence des administrateurs aux réunions du conseil est récapitulée dans le tableau ci-dessous:

Nom	Fonction	Administrateur, représentant de	Date premier mandat	Date fin mandat	Liste de présence
Dirk De Pauw	Président et administrateur exécutif	Famille De Pauw	Octobre 2006	Mai 2021	6/6
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Administrateur délégué	Administrateur délégué	Septembre 2010	Mai 2016	3/3
Jo De Wolf	Administrateur délégué	Administrateur délégué	Septembre 2010	Mai 2022	3/3
André Bosmans	Administrateur non-exécutif et indépendant	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	Octobre 2006	Mai 2018	6/6
Peter Snoeck	Administrateur exécutif	Famille De Pauw	Octobre 2006	Mai 2018	5/6
Jean-Marc Mayeur	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	Federale Assurance	Mai 2012	Mai 2018	6/6
Dirk Vanderschrick	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	Belfius Insurance Belgium	Mai 2012	Mai 2018	0/6
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Mai 2013	Mai 2016	3/3
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Mai 2013	Mai 2016	2/3
Ciska Servais	Administrateur non-exécutif et indépendant	Administrateur non-exécutif et indépendant	Mai 2013	Mai 2019	3/3
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Administrateur non-exécutif et indépendant	Administrateur non-exécutif et indépendant	Octobre 2013	Mai 2016	3/3
Sophie Maes	Administrateur non-exécutif et indépendant	Administrateur non-exécutif et indépendant	Octobre 2013	Mai 2019	2/3
Michel Delbaere	Administrateur non-exécutif et indépendant	Administrateur non-exécutif et indépendant	Mai 2016	Mai 2019	3/3

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

- prise de connaissance et examen des rapports du comité de rémunération et de désignation ;
- prise de connaissance et examen des rapports du comité d'audit ;
- prise de connaissance et examen des rapports des comités d'investissement ;
- délibération et décisions en matière d'investissements et de désinvestissements sur avis des comités d'investissement ;
- délibération et décisions concernant les états financiers trimestriels, semestriels et annuels, consolidés et statutaires, ainsi que les communiqués de presse ;
- examen et approbation du budget annuel ;
- évaluation et suivi de la stratégie fixée ;
- délibérations et décisions relatives à l'augmentation de capital en contrepartie d'une contribution en nature au 23 mars 2016;
- utilisation du capital autorisé au 16 mai 2017 dans le cadre du dividende optionnel ;

### D. Fonctionnement du Conseil d'administration

Afin d'optimiser le fonctionnement du Conseil d'administration, le Conseil d'administration a constitué deux comités consultatifs en son sein et sous sa responsabilité :

- le comité d'audit
- le comité de rémunération, intervenant également comme comité de désignation en raison de la taille limitée de la société.

Le Conseil d'administration évalue l'efficacité de ses comités.

Après chaque assemblée du comité, le Conseil d'administration reçoit de chaque comité un rapport sur ses conclusions et recommandations. Entretemps, les informations ad hoc sont fournies aux administrateurs et chaque administrateur peut à tout moment obtenir toutes les informations nécessaires à la première demande par le biais du Président du Conseil d'administration.

Les administrateurs individuels et les comités peuvent à tout moment demander, par le biais du Président du Conseil d'administration, au Conseil d'administration de faire appel, aux frais de la société, à des experts externes (conseillers juridiques, conseillers fiscaux, etc., conformément à l'article 4.11 du Code Corporate Governance Belge 2009). Ces spécialistes externes peuvent être désignés à la lumière de nouveaux achats, désinvestissements et nouvelles réglementations concernant des questions environnementales et légales. Le Conseil d'administration est tenu de réagir à une telle demande d'un administrateur ou comité si celle-ci est approuvée par la majorité des administrateurs.

Le Conseil d'administration se fera conseiller, au sujet de dossiers d'investissements, par trois comités d'investissement dont le conseil a déterminé la composition. A cet effet, un troisième comité d'investissement a été mis en place aux Pays-Bas en 2016.

Compte tenu de la taille de la société, ses activités et l'efficacité du processus de décision, il n'est pas nécessaire de désigner formellement un secrétaire.

#### **E. Président du Conseil d'administration**

Le Président du Conseil d'administration est choisi par le Conseil d'administration parmi ses membres. Le Président est désigné sur la base de ses connaissances, de ses compétences, de son expérience et de sa capacité de médiation.

La fonction de Président ne peut pas être cumulée avec celle de CEO.

Le Président a la tâche particulière :

- d'assurer la direction et le bon déroulement du Conseil d'administration ;
- d'intervenir comme intermédiaire entre le Conseil d'administration et le CEO ;
- de veiller à ce que les administrateurs et leurs comités soient informés de manière précise, opportune et claire avant les assemblées et, si nécessaire, entre les assemblées. Dans ce cadre, l'ordre du jour des conseils d'administration et de leurs comités est défini au début de chaque année calendrier ;
- de présider les assemblées d'actionnaires, les diriger et veiller à leur bon déroulement.

#### **F. Développement professionnel des administrateurs**

Le développement professionnel des administrateurs est garanti par :

- d'une part les développements personnels de chaque administrateur dans son domaine en assistant à différents séminaires et l'évolution sur le marché immobilier ;
- d'autre part par l'organisation de différents séminaires et formations in-house.

Cette année des formations informelles e.a. sur l'évolution du marché immobilier logistique ont été organisées.

#### **G. Évaluation des administrateurs**

L'évaluation des administrateurs a lieu à différents niveaux :

- le Conseil d'administration évalue chaque année sa taille, sa composition, son fonctionnement et ses prestations, ainsi que ceux des comités et l'interaction avec le management exécutif ;
- les administrateurs s'évaluent entre eux en permanence et, en cas de problèmes ou remarques sur la contribution d'un administrateur, cela peut être mis comme point à l'ordre du jour du Conseil d'administration ou cela peut être discuté avec le Président. Le Président peut alors, à sa guise, prendre les mesures nécessaires.

Le Conseil d'administration est assisté par le comité de rémunération et de désignation, avec l'appui éventuel d'experts externes.

La contribution de chaque administrateur est périodiquement évaluée, afin que si les circonstances changent, la composition du Conseil d'administration soit adaptée à la nouvelle situation. En cas de renomination, la contribution de l'administrateur est évaluée suivant une procédure prédéfinie et transparente.

Le Conseil d'administration veille à la possibilité d'assurer un suivi des administrateurs. Il s'organise pour que toutes les nominations et les renouvellements de mandats d'administrateurs exécutifs et non exécutifs maintiennent un équilibre des compétences et des expériences au sein du Conseil d'administration.

#### **6.11.4.3 Comité d'audit**

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

###### **(i) Constitution**

Le comité d'audit a été constitué conformément à l'article 526*bis* du Code des Sociétés, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 et assiste le Conseil d'administration pour la réalisation de sa tâche de surveillance sur les contrôles internes et externes au sens large du mot.

###### **(ii) Composition**

Les personnes suivantes siègent au comité d'audit :

- Sophie Maes, président du comité d'audit et administrateur non-exécutif/indépendant;
- Ciska Servais, administrateur non-exécutif/indépendant ;
- monsieur Dirk Vanderschrick, administrateur non-exécutif.

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

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

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

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

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

##### **B. Tâches du comité d'audit**

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

- l'assistance du Conseil d'administration dans ses responsabilités de surveillance, plus précisément concernant la fourniture d'informations aux actionnaires et tiers ;
- la surveillance du processus de reporting financier, plus précisément des résultats trimestriels, semestriels et annuels ;
- la surveillance du contrôle légal des comptes annuels statutaires et des comptes annuels consolidés ;
- la surveillance de l'efficacité du contrôle interne et de la gestion des risques de la Société
- la surveillance de l'efficacité des systèmes pour contrôle interne;
- la surveillance de l'audit interne et de son efficacité ;

- l'évaluation et la surveillance de l'indépendance du commissaire, ainsi que l'approbation de l'indemnisation de ce commissaire, en tenant notamment compte de services supplémentaires à la société;
- l'analyse des observations faites par le commissaire et, si nécessaire, la formulation de recommandations pour le Conseil d'administration ;
- l'assurance que toutes les réglementations légales concernant d'éventuels intérêts contradictoires soient strictement appliquées.

Par ailleurs, la recommandation de désignation (ou renouvellement de la désignation) du commissaire qui est faite par le Conseil d'administration à l'Assemblée générale, ne pourra avoir lieu que sur proposition du comité d'audit.

Le comité d'audit fait rapport au Conseil d'administration après chaque réunion sur l'exercice de ses tâches et, au moins, quand le Conseil d'administration rédige les comptes annuels et les comptes annuels consolidés, et, le cas échéant, les états financiers résumés destinés à la publication.

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

En 2016, le comité d'audit s'est réuni cinq fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

Nom	Fonction	Liste de présence en 2016
Sophie Maes	Administrateur non-exécutif et indépendant	5/5
Ciska Servais	Administrateur non-exécutif et indépendant	5/5
Dirk Vanderschrick	Administrateur non-exécutif	2/5

Les thèmes suivants ont notamment été traités :

- discussion des états financiers statutaires et consolidés trimestriels, semestriels et annuels ;
- discussion et évaluation des systèmes internes de contrôle : (i) suivi de la solvabilité financière des clients, (ii) suivi et analyse des questions juridiques en cours, (iii) suivi et analyse des besoins de liquidités ;
- discussion des chiffres financiers annuels audités par le commissaire-réviseur ;
- reporting à l'ensemble du Conseil d'administration sur les principales conclusions du comité d'audit.

Pendant deux assemblées, les points susmentionnés sont également discutés avec le commissaire. Lors de toutes les assemblées, les points susmentionnés ont également été discutés avec le CEO et le CFO.

### D. Évaluation du comité d'audit

Les principaux critères pour l'évaluation du comité d'audit et ses membres sont :

- expérience sur le plan de la comptabilité et de l'audit ;
- expérience sur le plan des sièges dans d'autres comités d'audit ;
- expérience sur le plan de l'analyse, la maîtrise et le suivi des risques financiers, juridiques et d'entreprise.

L'évaluation des membres et du fonctionnement du comité d'audit a lieu en permanence (i) d'une part entre collègues et (ii) d'autre part par l'ensemble du Conseil d'administration. Quand quelqu'un a des questions sur la contribution d'un collègue/membre, il peut en discuter avec le président du conseil d'administration. Le Président peut, à sa guise, prendre les mesures nécessaires.

#### 6.11.4.4 Comité de rémunération et de désignation

##### A. Composition du comité de rémunération et de désignation

###### (i) Constitution

Le Conseil d'administration a constitué en son sein un comité de rémunération conformément à l'article 526<sup>quater</sup> du Code des Sociétés. Le comité de rémunération intervient aussi comme comité de désignation à cause de la taille limitée de la société.

###### (ii) Composition

Le comité de rémunération et de désignation est composé des membres suivants:

- Ciska Servais, Président du comité et administrateur non-exécutif et indépendant;
- André Bosmans administrateur non-exécutif et indépendant;
- Sophie Maes, administrateur non-exécutif et indépendant.

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

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

Madame Ciska Servais a entre autre l'expérience pertinente comme membre du comité de rémunération de CFE SA et Monsieur André Bosmans a une expérience pertinente sur base de ses mandats d'administrateur en cours.

##### B. Tâches du comité de rémunération et de désignation

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

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

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

Le comité de rémunération et de désignation s'est réuni deux fois en 2016. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Liste de présence en 2016
Ciska Servais	Administrateur non-exécutif et indépendant	2/2
André Bosmans	Administrateur non-exécutif et indépendant	2/2
Sophie Maes	Administrateur non-exécutif et indépendant	2/2

Les thèmes suivants ont été discutés :

- évaluation du management pour 2016 et discussion des objectifs pour 2017 ;
- discussion et évaluation de la politique globale du personnel ;
- discussion et état du plan d'options (voir 4.10.7.D);
- discussion et préparation du rapport de rémunération 2016.

Le CEO assiste aux assemblées du comité de rémunération et de désignation quand le comité de rémunération et de désignation discute des objectifs et de la rémunération du management exécutif et du personnel.

#### **D. Évaluation du comité de rémunération et de désignation**

Le fonctionnement du comité de rémunération et de désignation est évalué à l'aide des critères suivants :

- expérience en matière de gestion du personnel, politique de rémunération et systèmes de rémunération ;
- expérience sur le plan des sièges dans d'autres comités de rémunération.

L'évaluation des membres et du fonctionnement du comité de rémunération et de désignation a lieu en permanence (i) d'une part entre collègues et (ii) d'autre part par l'ensemble du Conseil d'administration. Quand quelqu'un a des questions sur la contribution d'un collègue/membre, il peut en discuter avec le président du conseil d'administration. Le Président peut, à sa guise, prendre les mesures nécessaires.

#### **6.11.4.5 Comités d'investissements**

##### **A. Composition des comités d'investissement**

###### **(i) Constitution**

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

###### **(ii) Composition**

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

- DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement et responsable du business development en France ;
- Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO) ;
- PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck;
- Peter Verlinde (CFO)<sup>74</sup>;
- Eljarah SPRL, représentée par Els Vervaecke (CFO);
- PDM cv, représentée par Peter Demuynck, Chief Commercial Officer (CCO) ;
- GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle, Chief Operating Officer (COO) ;
- EMOR SPRL, représentée par Francis Rome;
- Inumat SA, représentée par Sophie Maes ;
- Brix & Co, représentée par Patricia Laureys.

---

<sup>74</sup> A partir du 1/3/2016 Peter Verlinde fut remplacé par Eljarah SPRL, représentée par Els Vervaecke dans la fonction de CFO.

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

- DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement et responsable du business development en France;
- Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO);
- Peter Verlinde (CFO)<sup>75</sup>;
- Eljarah SPRL, représentée par Els Vervaecke (CFO);
- Jean de Beaufort (Directeur Général de la succursale en France);
- Laurent Horbette.

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

- DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw, président du comité d'investissement et responsable du business development en France ;
- Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf, Chief Executive Officer (CEO) ;
- PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck, administrateur exécutif ;
- Peter Verlinde (CFO)<sup>76</sup>;
- Eljarah SPRL, représentée par Els Vervaecke (CFO);
- PDM cv, représentée par Peter Demuyck, Chief Commercial Officer (CCO) ;
- GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle, Chief Operating Officer (COO) ;
- Ad De Keijzer;
- Rien Heuvel.

## B. Tâches du comité d'investissement

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

## C. Rapport d'activité des comités d'investissement

En 2016, le comité d'investissement Belgique s'est réuni trois fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

Nom	Fonction	Liste de présence en 2016
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	3/3
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	3/3
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Membre	3/3
Eljarah SPRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	3/3
PDM cv, représentée par Peter Demuyck	Membre	3/3
GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle	Membre	3/3
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Membre	3/3
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	3/3
Brix & Co, représentée par Patrica Laureys	Membre	1/1

<sup>75</sup> A partir du 1/3/2016 Peter Verlinde fut remplacé par Eljarah SPRL, représentée par Els Vervaecke dans la fonction de CFO.

<sup>76</sup> A partir du 1/3/2016 Peter Verlinde fut remplacé par Eljarah SPRL, représentée par Els Vervaecke dans la fonction de CFO.

En 2016, le comité d'investissement France s'est réuni quatre fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

Nom	Fonction	Liste de présence en 2016
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	4/4
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	4/4
Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	2/4
Jean de Beaufort	Membre	4/4
Laurent Horbette	Membre	4/4

En 2016, le comité d'investissement Pays-Bas s'est réuni deux fois. Les membres étaient présents comme indiqué dans le tableau ci-dessous:

Nom	Fonction	Liste de présence en 2016
DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw	Président	2/2
Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf	Membre	2/2
PSN Management SPRL, représentée par Peter Snoeck	Membre	2/2
Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke	Membre	2/2
PDM cv, représentée par Peter Demuynck	Membre	2/2
GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle	Membre	2/2
HOAM BV, représentée par Hylcke Okkinga	Membre	2/2
Ad De Keijzer	Membre	2/2
Rien Heuvel	Membre	2/2

#### 6.11.4.6 Management exécutif et gestion journalière

##### A. Composition management exécutif et gestion journalière

###### (i) Constitution

Le Conseil d'administration délègue le management exécutif de Montea au management exécutif. Au 31 décembre 2016, le management exécutif se compose de<sup>77</sup>:

- (i) Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, dans la fonction de CEO ;
- (ii) PSN Management SPRL, représentée par Monsieur Peter Snoeck, dans sa fonction de Key account manager ;
- (iii) Peter Verlinde, dans la fonction de CFO<sup>78</sup> ;
- (iv) Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke dans sa fonction de CFO;
- (v) PDM cv, représentée par Monsieur Peter Demuynck, dans la fonction de CCO ;
- (vi) Jean de Beaufort, dans la fonction de directeur France ;
- (vii) GCA Consult SPRL, représentée par Madame Griet Cappelle, dans la fonction de COO ;
- (viii) HOAM BV, représentée par Monsieur Hylcke Okkinga, dans la fonction de Directeur Pays-Bas.

Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, et PSN Management SPRL, représentée par Monsieur Peter Snoeck, remplissent également les conditions pour être considérées comme dirigeants effectifs au sens de l'article 14 de la Loi SIR. Les mandats des dirigeants effectifs Jo De Wolf SPRL et PSN Management SPRL ont commencé respectivement au 20/10/2010 et 01/10/2006. Ces deux mandats prennent fin le 23 septembre 2018. A partir de cette date, le mandat du dirigeant effectif sera exercé par une personne physique au sens de l'article 14, § 1 de la Loi SIR.

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

<sup>77</sup> Peter Verlinde, Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke PDM CVBA, représentée par Peter Demuynck, monsieur Jean de Beaufort, GCA Consult SPRL, représentée par Griet Cappelle et HOAM BV, représentée par Hylcke Okkinga, n'ont pas le pouvoir de décision, mais un pouvoir consultatif.

<sup>78</sup> A partir du 1/3/2016 Peter Verlinde fut remplacé par Elijarah SPRL, représentée par Els Vervaecke dans la fonction de CFO.

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

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

## **B. Tâches du management exécutif**

Le management exécutif est chargé des tâches suivantes :

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

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

## **C. Fonctionnement du management exécutif et de la gestion journalière**

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

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

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

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

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

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

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

**6.11.5 Rapport de rémunération****6.11.5.1 Le Gérant****A. Politique de rémunération**

Les statuts du gérant stipulent que la mission de Montea Management SA en tant que gérant statutaire de la SIR est indemnisée. Cette rémunération comprend deux volets : une partie fixe et une partie variable.

La partie fixe de la rémunération du Gérant est déterminée chaque année par l'Assemblée Générale de la SIR. Cette rémunération forfaitaire ne pourra être inférieure à € 15.000 par année et est conforme à l'article 35, §1 de la loi SIR.

La partie statutaire variable est égale à 0,25% du montant égal à la somme du résultat corrigé<sup>79</sup> et des plus-values nettes lors de la réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution. Cette rémunération est conforme à l'article 35, §1, 2<sup>ème</sup> alinéa de la loi SIR. Le Gérant a droit au remboursement des coûts réellement exposés, qui sont directement liés à sa mission et dont la preuve suffisante est apportée.

**B. Rémunération pour l'exercice 2016**

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2016, la rémunération du Gérant se montait à € 670.000 hors TVA. Cette somme couvre toute la rémunération du Gérant pour sa participation au Conseil d'administration, la rémunération de l'administrateur délégué, ainsi que les frais de fonctionnement de Montea Management SA.

L'attribution définitive de cette rémunération au Gérant sera soumise à l'accord de l'assemblée générale du 16 mai 2017.

**6.11.5.2 Le Conseil d'administration et ses comités****A. Remuneratiebeleid****A. Politique de rémunération**

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

Ce versement de « jetons de présence » ne s'applique pas aux administrateurs exécutifs. Ils sont uniquement rémunérés dans leur capacité de membre du management exécutif. Conformément aux principes de gouvernance d'entreprise, la rémunération des administrateurs est proportionnelle à leurs responsabilités et au temps qu'ils consacrent à leurs fonctions.

<sup>79</sup> Le résultat corrigé = Résultat net + Amortissements + Réductions de valeur- Reprises de réductions de valeur- Reprises de loyers cédés et escomptés +/- Autres éléments non monétaires +/- Résultat sur vente de biens immobiliers +/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers.

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

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

### B. Rémunération pour l'exercice 2016

Après une analyse comparative le jeton de présence a été fixé pour l'exercice 2016 pour les administrateurs non exécutifs indépendants à € 2.000 par assemblée pour tous les administrateurs participant réellement au Conseil d'administration. Les administrateurs exécutifs et les administrateurs non-exécutifs non-indépendants ne reçoivent pas de jetons de présence.

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

Les membres non-exécutifs, indépendants du comité d'audit et du comité de rémunération et de désignation reçoivent un jeton de présence supplémentaire pour chaque réunion du comité à laquelle ils assistent. Pour l'exercice 2016, le jeton de présence se montait à € 2.000 par séance pour le président et pour les membres de tout les comités.

Pour les administrateurs, cela signifie donc qu'ils ont reçu l'indemnisation suivante pour l'exercice 2016 :

Nom	Fonction	Administrateur, représentant de	Conseil d'adm. Rémunération fixe annuelle	Conseil d'adm. Rémunération de présence	Comité d'audit Rémunération de présence	Comité de rémunération Rémunération de présence	Total
Dirk De Pauw	Président Administrateur exécutif	Famille De Pauw	€ 60 000,00				€ 60 000,00
Jo De Wolf	Administrateur délégué et CEO	Administrateur délégué					€ 0,00
André Bosmans	Administrateur non-exécutif et non-indépendant	Administrateur non-exécutif et non-indépendant		€ 12 000,00		€ 4 000,00	€ 16 000,00
Peter Snoeck	Administrateur exécutif	Famille De Pauw					€ 0,00
Jean-Marc Mayeur	Administrateur	Federale Assurance					€ 0,00
Dirk Vanderschrick	Administrateur	Belfius Insurance Belgium					€ 0,00
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant		€ 6 000,00			€ 6 000,00
Ciska Servais SPRL, représentée par Ciska Servais	Vice-président	Administrateur indépendant		€ 4 000,00	€ 6 000,00	€ 4 000,00	€ 14 000,00
Ciska Servais				€ 6 000,00	€ 4 000,00		€ 10 000,00
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant		€ 6 000,00	€ 6 000,00	€ 4 000,00	€ 16 000,00
Sophie Maes	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant		€ 4 000,00	€ 2 000,00		€ 6 000,00
Michel Delbaere	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant		€ 6 000,00			€ 6 000,00
Brix & Co, représentée par Patricia Lauwereys							€ 0,00
			€ 60 000,00	€ 44 000,00	€ 18 000,00	€ 12 000,00	€ 134 000,00

### C. Politique de rémunération pour les deux exercices à venir

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

Pour les exercices 2017 et 2018, pas des modifications sont prévues dans les rémunérations actuelles des membres du Conseil d'administration et de ses comités :

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

### 6.11.5.3 Les comités d'investissement

#### A. Politique de rémunération

##### Le politique de la rémunération pour l'exercice 2016

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

#### B. Rémunération de l'exercice 2016

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2016, les membres ont perçu les rémunérations suivantes :

Nom	Fonction	IC
Dirk De Pauw	Président	€ 30.000,00
Jo De Wolf	Membre	
Peter Snoeck	Membre	
Emor SPRL, représentée par Francis Rome	Membre	€ 6 000,00
Insumat SA, représentée par Sophie Maes	Membre	€ 4 000,00
Bri x & Co, représentée par Patricia Lauwereys	Membre	€ 2 000,00
		<b>€ 38 228,00</b>

#### C. Politique de rémunération pour les deux exercices suivants

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

Pour les exercices 2017 et 2018, aucune modification n'est apportée à la rémunération actuelle des membres du comité d'investissement.

#### 6.11.5.4 Le management exécutif

##### A. Politique de rémunération

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

L'indemnisation des personnes chargées de la gestion journalière comprend une partie fixe et une partie variable. Le montant de ces deux parties est fixé par le Conseil d'administration, compte tenu des responsabilités en du temps nécessaire pour ces fonctions, ainsi que de la pratique courante dans le secteur. La rémunération variable du CEO s'élève à un maximum de 25% de sa rémunération totale. La rémunération variable des autres membres du management exécutif est entre 10% et 25% de leur rémunération totale.

Ni la rémunération fixe, ni la rémunération variable des membres du management exécutif dépendent des opérations et transactions réalisées par Montea ou ses filiales<sup>80</sup>.

S'ils entrent ainsi en ligne de compte pour une indemnisation variable, les critères selon lesquels une partie ou l'ensemble de l'indemnisation variable dépend des résultats n'ont trait qu'au résultat net consolidé, à l'exclusion de toutes les variations de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture.

Chaque année, le Conseil d'administration décide, sur proposition du comité de rémunération, de l'indemnisation variable à laquelle les membres du management exécutif peuvent avoir droit en vertu de leurs activités pour le prochain exercice. Le Conseil d'administration détermine aussi les montants de l'indemnisation variable, ainsi que les critères de prestations dont dépendent ces indemnisations. Le cas échéant, les dispositions de l'article 520bis, 520ter et 525 du Code des Sociétés sont respectées.

##### B. La rémunération pour l'exercice 2016

La rémunération variable du CEO pour l'exercice 2016, a été fixée au début de l'exercice 2016 par le comité de rémunération sur base des objectifs suivants, qui interviennent proportionnellement dans la rémunération variable pouvant être octroyée:

- croissance externe du portefeuille par la réalisation du plan d'investissement;
- croissance interne du portefeuille par l'élaboration et la réalisation des plans d'investissement dans le portefeuille existant avec l'intention d'en améliorer la qualité;
- Commercial et gestion d'actifs:
  - améliorer l'identité d'entreprise (vidéo d'entreprise, site web, brochure)
  - amélioration de l'accessibilité et le niveau de service vers les clients existants de Montea
  - taux d'occupation de 95% en Belgique et en France, occupation de 100% aux Pays-Bas
- Business development:
  - croissance du portefeuille de € 140 millions en Belgique et aux Pays-Bas
  - guider la structuration des investissements aux Pays-Bas
  - commencer le premier projet de développement en France
- Financier
  - renforcement et diversification de la structure financière en termes de croissance au cours de 2016.
  - mise en place d'un programme de gestion des risques.

---

<sup>80</sup> Article 35, §1, alinéa 2 de la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

Chaque année, sur base d'une évaluation avec le président du conseil d'administration, il est défini si les objectifs ont été atteints (partiellement), ou non. Cette évaluation (et la rémunération variable éventuelle) est (sont) présentée(s) au comité de rémunération et de désignation, et ensuite au prochain Conseil d'administration.

La rémunération variable pour l'année 2016 des autres membres du management exécutif a été stipulée par le comité de rémunération au début de l'année 2016, sur la base des objectifs suivants:

1. Commercial/Asset management:
  - maintenir un taux d'occupation de >95%
  - alinier les procédures internes
  - finaliser les plans de maintenance pour tout les sites
  
2. Business development:
  - >95% taux d'occupation en Belgique et en France
  - 100% taux d'occupation aux Pays-Bas
  - croissance du portefeuille de € 140 millions en Belgique et aux Pays-Bas
  - croissance du portefeuille de € 20 millions en France
  - démarrage du premier projet de développement en France
  
3. Financier
  - amélioration du suivi des paiements
  - amélioration de l'analyse des projets d'investissement (valorisations, reporting, ...)
  - optimiser la gestion des risques
  - renforcement de la structure financière en termes de la croissance en 2016
  - poursuite de la diversification de la dette.

Chaque année, sur base d'une évaluation avec le CEO par le président du conseil d'administration, il est défini si les objectifs ont été atteints (partiellement), ou non. Cette évaluation (et la rémunération variable éventuelle) est (sont) présentée(s) par le CEO au comité de rémunération et de désignation, et ensuite au prochain Conseil d'administration.

Durant l'exercice clôturé le 31 décembre 2016, le management exécutif a perçu <sup>81</sup> les rémunérations fixes et variables suivantes :

Nom	Rémunération fixe	Rémunération variable	Régime de retraite	Autres éléments de la rémunération et des divers avantages (*)	Total
SPRL Jo De Wolf	€ 400.000	€ 125.000	€ 0	€ 0	€ 525.000
Autres membres du management exécutif (*)	€ 1.269.544	€ 185.338	€ 6.513	€ 12.335	€ 1.473.730
	<b>€ 1.669.544</b>	<b>€ 310.338</b>	<b>€ 6.513</b>	<b>€ 12.335</b>	<b>€ 1.998.729</b>

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

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

La rémunération des autres membres du management exécutif comprend d'une part les sommes facturées par les sociétés de management (PDM sc, PSN Management SPRL, GCA Consult SPRL, HOAM BV et Eljarah SPRL) et d'autre part, le salaire complet de Jean de Beaufort.

Les contrats du management exécutif ne confèrent pas de droit de récupération en matière de rémunération variable attribuée sur la base de données financières incorrectes.

<sup>81</sup> Le management exécutif se compose de sept personnes (voir 4.10.4.A (i)).

### C. Politique de rémunération pour les deux exercices à venir

Chaque année, le CEO analyse et évalue la rémunération du management exécutif à la lumière des conditions du marché. Le résumé de son analyse et de son évaluation est examiné avec le président du Conseil d'administration avant la réunion du comité de rémunération.

Le comité de rémunération se penche sur l'analyse et sur l'évaluation ; il formule une proposition pour la rémunération de toute l'équipe de Montea, management exécutif compris. La proposition est ensuite soumise à l'accord du Conseil d'administration suivant.

Le comité de rémunération et désignation du 2 février 2017 a fixé au management exécutif et au CEO les objectifs suivants pour 2017 et 2018 :

Communication: Améliorer l'identité de l'entreprise via différentes initiatives

#### Business Development BE – NL - FR

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

#### Finance

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

#### Opérations:

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

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

Le Conseil d'administration du 14 novembre 2011 a adopté un plan d'options pour tous les membres du management exécutif, y compris les administrateurs exécutifs. Voici les principales caractéristiques de ce plan d'options :

- plan d'options sur 10 ans (échéance 31/12/2021) ;
- attribution des options à raison d'un tiers par an les trois premières années ;
- période de rétention de 3 ans (jusqu'au 31/12/2014) au cours de laquelle les options ne peuvent être exercées ;
- prix d'exercice de l'option : € 24,06.

Dans le cadre du plan d'options qui a été approuvé, le Conseil d'administration du 5 novembre 2012 a décidé d'attribuer 1.046 options supplémentaires à Jo De Wolf SPRL, représentée par Monsieur Jo De Wolf, sur avis du comité de rémunération et de désignation. Le plan d'options n'est aucunement lié aux objectifs que chaque membre du management exécutif doit réaliser dans l'exercice de ses tâches.

Le tableau ci-dessous récapitule les bénéficiaires du plan d'options et le nombre d'options octroyées au 31/12/2015.

Nom	Nombre d'options
Jo De Wolf BVBA, représentée par Jo De Wolf	6.446
PSN Management BVBA, représentée par Peter Snoeck	3.900
PDM cv, représentée par Peter Demuyck	3.900
Peter Verlinde	3.900
DDP Management BVBA, représentée par Dirk De Pauw	1.300
Jean de Beaufort	3.900

Pour les besoins de ce plan d'options, Montea a procédé en 2013 au rachat de 23.346 actions propres pour une valeur nominale totale de EUR 639K. Ce rachat d'actions propres (pour une valeur de EUR 639K<sup>82</sup>) a été incorporé aux fonds propres.

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

Pendant la période du 15 au 30 mars 2016, les options suivantes ont été exercées :

- Jo De Wolf SPRL : 1.046 options ;
- Jean de Beaufort: 3.900 options.

Pendant la période du 15 au 30 septembre 2016, PDM cv, représentée par Peter Demuyck, a exercé 2.300 options.

Le tableau ci-dessous est un résumé du nombre d'options reçues et exercées au 31/12/2016:

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

En 2016, il n'y a pas d'options expirées.

## E. Indemnités de départ

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

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

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

<sup>82</sup> La différence avec le montant de € 636K (voir point 4.10.13.4) représente EUR 3K de frais de rachat d'actions propres.

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

(\*) plus 1 mois par année prestée, avec un maximum de 6 mois.

(\*\*) les indemnités de départ sont fixées suivant les dispositions légales en matière de contrats de travail.

#### 6.11.6 Contrôle - Surveillance interne - Surveillance du management exécutif

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

Cette surveillance n'englobe pas le contrôle du contenu de tous les actes posés par les personnes chargées du management exécutif.

#### 6.11.7 Autres personnes concernées

##### 6.11.7.1 Compliance officer

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

Les règles relatives à la compliance et à l'intégrité relèvent de la fonction de compliance officer. Conformément aux principes 3.7 et 6.8 ainsi qu'à l'Annexe B du Code de gouvernance des entreprises 2009, la fonction de compliance opérationnelle indépendante est confiée à Charlotte Wellens, Finance Manager, désigné comme compliance officer (du 04/07/2016 au 04/07/2019). La fonction de compliance est d'examiner et de promouvoir le respect par la société des règles qui régissent l'intégrité de ses activités. Ces règles concernent à la fois la politique de l'entreprise, le statut de l'entreprise ainsi que les autres dispositions légales et réglementaires. La compliance est en d'autres termes un élément de la culture d'entreprise. L'accent est mis sur l'honnêteté et l'intégrité, le respect de normes éthiques strictes dans les affaires, ainsi que le respect de la réglementation en vigueur. Le compliance officer est en particulier chargé de surveiller le respect des règles en matière d'abus de marché, notamment les règles imposées par la Loi du 2 août 2002 organisant la surveillance du secteur financier et des services financiers, la directive (EU) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative à l'abus de marché. Il lui appartient par ailleurs de surveiller le respect des règles de conflit d'intérêts qui figurent au chapitre 9 de la charte de gouvernance d'entreprise de Montea et des règles d'incompatibilité des mandats.

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

#### 6.11.7.2 Personne chargée de la gestion des risques dans l'entreprise

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

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

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

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

Chez Montea, Charlotte Wellens<sup>83</sup> est chargée de la gestion des risques pour une durée de 3 ans à compter du 19 juillet 2016, renouvelable tacitement par périodes de 1 an, et résiliable anticipativement à tout moment sur décision du Conseil d'administration du gérant statutaire. Elle est notamment responsable de l'élaboration, du développement, de la surveillance, de l'actualisation et de l'implémentation de la politique de gestion des risques et des fonctions de gestion des risques. Elle en fait rapport au dirigeant effectif, notamment Jo De Wolf SPRL, représentée par Jo De Wolf.

#### 6.11.7.3 Audit interne

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

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

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

---

<sup>83</sup> Peter Verlinde fut succédé à partir du 1/3/2016 par Elirajah SPRL comme CFO. Toutefois, il restait disponible après cette date pour la finalisation des affaires en cours.

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

- a. l'audit financier, dont le but est de vérifier la fiabilité de la comptabilité et des comptes annuels qui en résultent ;
- b. l'audit de compliance, qui vérifie le respect des lois, règlements, politiques et procédures ;
- c. 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 ;
- d. l'audit de management, qui contrôle la qualité de la fonction de management dans le cadre des objectifs de l'entreprise.

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

La responsabilité finale de l'audit interne incombe au dirigeant effectif PSN Management SPRL, représentée par son représentant permanent Peter Snoeck, qui possède pour l'exercice de cette fonction la fiabilité et la compétence professionnelles requises.

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

#### **6.11.7.4 Commissaire**

Le commissaire est désigné par l'Assemblée Générale des actionnaires parmi la liste des Commissaires agréés par la FSMA. Le commissaire est Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, dont le siège social est situé à 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, représenté par Monsieur Joeri Klaykens. À l'assemblée générale du 17 mai 2016, le commissaire a vu son mandat prorogé pour une durée de 3 ans (jusqu'à l'assemblée générale de 2019).

Conformément au Code des Sociétés, le commissaire doit effectuer les tâches ci-dessous. Ces tâches concernent principalement le contrôle des informations comptables dans les comptes annuels.

1. Le commissaire exerce un contrôle des comptes annuels et des comptes annuels consolidés et en fait un rapport écrit détaillé chaque année.

2. Un reporting spécifique par le commissaire est notamment nécessaire dans les cas suivants :
  - par apport en nature;
  - par quasi-apport;
  - par émission d'actions sous le pair comptable des anciennes actions;
  - en cas de limitation ou de levée du droit de préférence en cas d'augmentation de capital ou d'émission d'obligations convertibles ou de warrants;
  - en cas d'intérêt contradictoire d'un administrateur (un rapport distinct n'est pas nécessaire mais les renseignements doivent être repris par le commissaire dans son rapport annuel);
  - en cas de bénéfice patrimonial accordé à un actionnaire influant d'une société cotée (un rapport distinct n'est pas nécessaire mais les renseignements doivent être repris par le commissaire dans son rapport annuel);
  - en cas de modification de l'objet de la société;
  - en cas de transformation de la société dans une autre forme juridique;
  - en cas de fusion et de scission;
  - pour la proposition de dissolution de la société et la clôture de la liquidation.

De plus, le commissaire participe également à la surveillance par la FSMA et, à cette fin, il:

1. s'assure que la SIR a pris les mesures adéquates pour l'organisation administrative, comptable, financière et technique ainsi que pour le contrôle interne dans la perspective du respect de la Loi SIR et de l'AR SIR, des arrêtés et règlements d'exécution, du règlement de gestion et des statuts;
2. confirme que les rapports annuels et semestriels qui lui sont remis par la SIR en vertu de l'article 50 de la Loi SIR sont entièrement exacts et rédigés conformément aux règles en vigueur;
3. fait à la FSMA des rapports périodiques, ou à sa demande, des rapports spéciaux portant sur l'organisation, les activités et la structure financière de la SIR;
4. fait rapport à la FSMA dès qu'il a connaissance de:
  - a) décisions, faits ou évolutions qui influencent ou peuvent influencer de façon significative la situation de la SIR sous l'angle financier ou sous l'angle de son organisation administrative, comptable, financière ou technique ou de son contrôle interne;
  - b) décisions ou faits qui peuvent constituer des violations du Code des Sociétés, des statuts, de la Loi SIR, de l'AR SIR, des arrêtés et règlements d'exécution;
  - c) autres décisions ou faits de nature à entraîner un refus de la certification des comptes ou l'émission de réserves.

La base de calcul des honoraires du commissaire-réviseur est une indemnité annuelle forfaitaire. Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2016, les honoraires forfaitaires du commissaire Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, représenté par Monsieur Joeri Klaykens, pour l'examen et le contrôle des comptes individuels et consolidés du groupe Montea, se montent à € 49.600,00. Par ailleurs, une somme de € 27.750,00 a été octroyée au commissaire pour des activités de contrôle complémentaires.

#### **6.11.7.5 Expertise immobilière**

L'article 24 de la Loi SIR stipule que la SIR doit faire évaluer le bien immobilier par un ou plusieurs experts immobiliers indépendants. L'expert intervient en toute indépendance et possède la fiabilité professionnelle et l'expérience adaptée requises pour l'évaluation immobilière et dispose d'une organisation adaptée pour ses missions. L'expert est désigné pour un délai renouvelable de trois ans. Il ne peut être chargé de l'évaluation d'un bien immobilier déterminé que pendant maximum trois ans.

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

Conformément à l'article 24, § 4, de la loi SIR, la rémunération de l'expert immobilier ne peut être directement ni indirectement liée à la valeur des biens soumis à son expertise.

Les honoraires des experts immobiliers sont calculés sur base d'un coût fixe par site en Belgique, au Pays-Bas et en France. Les experts immobiliers peuvent aussi recevoir des honoraires dans le cadre d'un projet spécifique.

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

Pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2016, le total des honoraires payés dans le cadre de ces prestations atteignait € 108.803,05 (hors TVA).

#### **6.11.7.6 Personne chargée du service financier**

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

L'exécution de ce service financier représente un coût total de € 6.586,86 en 2016. La somme comprend une partie annuelle fixe et une partie variable par dividende distribué pour les actions non nominatives.

#### **6.11.8 Activités en matière de recherche et développement**

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

#### **6.11.9 Conflits d'intérêts**

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

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

Durant l'exercice 2016, le Conseil d'administration n'a pas dû appliquer la procédure prévue aux articles 523 et 524 du code des Sociétés.

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

Durant l'exercice, la Société a effectué l'opération suivante avec application de l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées: dans le cadre du dividende optionnel présenté aux actionnaires de Montea, la réalisation d'une augmentation de capital a été constatée le 10 juin 2016 à hauteur de € 10.419.013,65 par émission de 292.952 actions nouvelles<sup>84</sup>. Dans le cadre de ce dividende optionnel, il y avait un conflit d'intérêt potentiel du chef des personnes suivantes parce qu'elles auraient pu se présenter comme contrepartie dans cette transaction ou ils pourraient en bénéficier:

- Montea Management SA, avec siège social à 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, numéro d'entreprise 0882.872.026 (RPR Gand, département Dendermonde), Gérant statutaire de la Société;
- Jo De Wolf SPRL, administrateur délégué et représentant permanent du Gérant statutaire;
- Dirk De Pauw, comme administrateur du Gérant statutaire;
- Peter Snoeck, comme administrateur du Gérant statutaire; et
- Les actionnaires de référence (Famille De Pauw, Federale Verzekering et Belfius Insurance Belgium).

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

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

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

#### **6.11.10 Transparence**

Toute personne qui acquiert dans la société des titres donnant directement ou indirectement droit au vote est tenue d'informer cette dernière ainsi que la FSMA du nombre de titres en sa possession, quand les droits de vote liés à ces titres dépassent activement ou passivement le seuil déterminé de manière statutaire de 3 % du total des droits de vote liés aux titres de la société. Cette notification est également obligatoire en cas de transfert direct ou indirect de titres donnant droit au vote, lorsqu'il en résulte que les droits de vote chutent sous ces 3 %. Les prescriptions des articles 6 à 17 de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé s'appliquent au quota susmentionné.

---

<sup>84</sup> Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 12/06/2015 ou [www.montea.com](http://www.montea.com).

Cette disposition s'applique indépendamment de l'obligation de notification lorsque les seuils légaux<sup>85</sup> de 5%, 10%, 15%, etc., chaque fois par tranche de 5 points de pourcentage, sont atteints ou lorsqu'on passe sous ces seuils.

**6.11.11 Protection contre les offres publiques de rachat - Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (conformément à l'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé)<sup>86</sup>**

**6.11.11.1 Structure du capital (au 31 décembre 2016)**

Le capital de € 202.820.224,14 est représenté par 9.951.884 actions. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chacune de ces actions accorde un droit de vote à l'Assemblée générale (à l'exclusion des actions propres de la société dont le droit de vote est suspendu) et ces actions représentent donc le dénominateur pour les notifications au cas où les seuils statutaires ou légaux ont été atteints, dépassés ou en cas d'acquisition d'un boni (réglementation de transparence). Le droit de vote n'est pas limité, ni par la loi, ni par les statuts.

**6.11.11.2 Organes de décision**

Montea est dirigée par un Gérant, Montea Management SA, ayant la qualité d'associé commandité. Montea Management SA a été renommée statutairement pour une période de 10 ans le 23 juin 2016. La principale conséquence du fait que Montea soit une société commandite est que le gérant, Montea Management SA, a, sur la base des statuts, une compétence étendue et même un droit de veto concernant par ex. des décisions importantes et des modifications de statuts<sup>87</sup>.

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

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

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

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

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

<sup>85</sup> Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

<sup>86</sup> S'il y a une mention contraire dans le paragraphe ci-dessous, Montea confirme que les autres parties de l'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 ne s'appliquent pas.

<sup>87</sup> On peut également renvoyer à ce sujet à l'art. 25 des statuts de Montea SCA concernant la prise de décisions.

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

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

#### **6.11.11.3 Capital autorisé**

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

- 3 juin 2015 : augmentation de capital de € 4.363.580,10 dans le cadre d'un apport (indirect) en nature du site Apeldoorn aux Pays-Bas;
- 12 juin 2015 : augmentation de capital de € 8.079.777,33 dans le cadre du dividende optionnel
- 23 mars 2016 : € 9.114.605 dans le cadre d'un apport (indirect) en nature des sociétés immobilières Nyssa SA et Robinia One SA
- 10 Juin 2016 : augmentation de capital de € 10.419.013,65 dans le cadre du dividende optionnel.

Le solde du capital autorisé s'élève à € 178.414.971,96 au 31/12/2016.

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

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

#### **6.11.11.4 Rachat d'actions**

Montea peut acquérir ses actions propres ou les mettre en gage en application d'une décision prise par l'assemblée générale conformément aux dispositions du Code des Sociétés. Cette même assemblée détermine les conditions d'aliénation de ces actions.

Le 17 septembre 2012, Montea a annoncé sa décision<sup>88</sup> de lancer un programme d'actions propres jusqu'à un maximum de € 0,75 million, avec l'assentiment de l'Assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2011. Le programme a commencé le 18 septembre 2012 pour prendre fin le 31 décembre 2012. Le rachat d'actions propres a eu lieu dans le cadre du plan d'option approuvé de Montea.

---

<sup>88</sup> Voir le communiqué de presse du 17 septembre 2012.

Au total, 23.346 actions propres ont été rachetées pour une valeur d'acquisition totale de € 636.329. En vertu des règles IFRS, une réserve distincte a été constituée pour cette somme dans les comptes consolidés. Alors que Montea détenait encore 7.246 actions propres au 1er janvier 2016, il n'en restait plus au 31 décembre 2016 suite à l'exercice des options par les bénéficiaires en 2016 dans le cadre du plan d'options.

#### **6.11.11.5 Conditions contractuelles**

Il n'existe pas d'accords importants auxquels Montea fait partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle sur Montea à la suite d'une offre publique d'acquisition, sauf les dispositions concernées reprises dans les conditions d'émission d'obligations (Terms and Conditions) émises en 2013, 2014 et 2015.

## 7. L'action Montea

### 7.1 Évolution de l'action Montea

L'action Montea est destinée à des investisseurs particuliers et des institutionnels belges et étrangers attirés par un investissement indirect dans l'immobilier logistique et la réalisation d'un beau rendement en dividende avec un profil de risque modéré.

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

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2016 (€ 46,37), l'action Montea est cotée 83,2% au-dessus de la valeur de l'IFRS VAN.

Compte tenu du cours de clôture au 31/12/2016, l'action Montea a progressé de 18,3% (15,3% si l'on prend en compte le cours moyen de 2016 et 2015).

Le Conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende brut de € 2,11 par action (€ 1,48 net par action). Le précompte immobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées a augmenté en 2017 de 27% à 30% suivant l'art. 269 du Code de l'impôt sur le revenu 1992, en vertu de l'article 94 de la loi-programme du 25 décembre 2016 (M.B. 29/12/2016). Cette modification s'applique aux revenus attribués ou mis en paiement à partir du 01/01/2017.

Chiffres clés pour l'action Montea :

 MONTEA SPACE FOR GROWTH	<b>PERFORMANCE BOURSIERE</b>		<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Cours de bourse (€)</b>				
A la clôture			46,37	39,20
Le plus élevé			48,42	40,00
Le plus bas			35,10	33,08
Moyenne			42,36	36,75
<b>VAN par action (€)</b>				
IFRS VAN			25,31	22,60
EPRA NNAV			25,31	22,60
EPRA NAV			27,80	25,22
<b>Prime (%)</b>			<b>83,2%</b>	<b>73,5%</b>
<b>Rendement de dividende (%)</b>			<b>4,6%</b>	<b>5,2%</b>
<b>Dividende (€)</b>				
Brut			2,11	2,03
Net			1,48	1,48
Pourcentage de distribution du dividende			87%	89%
<b>Volume (nombre de titres)</b>				
Volume journalier moyen			7.717	4.156
Volume de la période			1.983.235	1.059.158
<b>Nombre d'actions</b>			<b>9.951.884</b>	<b>9.211.701</b>
<b>Capitalisation boursière (K €)</b>				
Capitalisation boursière à la clôture			461.469	361.099
<b>Ratios (%)</b>				
Vélocité			19,9%	12,9%
Free Float			51,5%	50,0%

Rendement en dividende (%) :  
Vélocité :

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

## 7.2 Actionnariat de Montea au 31 décembre 2016

<b>Nombre d'actions émises</b>	<b>9.951.884</b>	
Famille De Pauw	1.883.189	18,92%
Belfius Insurance Belgium	999.837	10,05%
Federale Verzekeringen	917.807	9,22%
Patronale Life	732.855	7,36%
Famille De Smet	295.329	2,97%
Public (free float)	5.122.867	51,48%

Tous les actionnaires ont les mêmes droits de vote. Chaque action donne droit à une voix. D'importantes participations dont Montea a été informée en application de la législation sur la transparence sont publiées sur [www.montea.com](http://www.montea.com).

En tant que gérant, Montea Management SA a, conformément à l'article 659 du Code des Sociétés, un veto contre les décisions de l'assemblée générale qui concernent les intérêts de la société par rapport à des tiers ou qui modifient les statuts.

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

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

## 7.3 Rapports familiaux entre les actionnaires, les administrateurs et les dirigeants effectifs

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

### **A. Famille De Pauw**

La famille De Pauw comprend :

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

Ils possèdent 18,922% des droits de vote de Montea SCA.

La famille De Pauw agit en concertation. Cela ressort également des notifications faites à la FSMA et des communiqués de presse ; ces informations sont également disponibles sur le site Internet de Montea.

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

**B. Famille De Smet**

La famille De Smet comprend :

- les neveux Erik De Smet et Guy De Smet
- De Smet Investments SA (Erik et Guy De Smet contrôlent la SA De Smet Investments).

Ils possèdent 2,969% des droits de vote de Montea SCA.

La famille De Smet agit en concertation, comme l'indiquent la communication faite à la FSMA et les informations disponibles sur le site Internet de Montea.

**7.4 Le calendrier des actionnaires**

- 21/02/2017 Résultats annuels 31/12/2016
- 16/05/2017 Assemblée générale ordinaire des actionnaires
- 16/05/2017 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2017
- 19/05/2017 Ex date
- 22/05/2017 Record date
- 23/05/2017 Pay date (rights distribution)
- 08/08/2017 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2017
- 07/11/2017 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2017

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

Acteur de référence sur le marché immobilier logistique, Montea fait siennes des valeurs conformes à la responsabilité sociale de l'entreprise. Montea conduit un processus d'amélioration permanente qui intègre systématiquement les considérations économiques, environnementales et sociales dans la gestion journalière. Non contente de respecter les exigences légales, Montea mène aussi des actions et des initiatives qui vont plus loin que la législation en vigueur.

Le management de Montea est convaincu qu'une approche responsable de ses activités conditionne la durabilité de l'entreprise.

### 8.1 Mise en œuvre du plan "Blue Label"

Montea a créé son propre 'Blue Label'. Montea a poursuivi le développement du Blue Label avec des spécialistes externes. Le plan comporte une approche globale de la durabilité. Le portefeuille existant est concerné comme les nouveaux investissements.



Dans le monde, il existe plusieurs normes sur plan de durabilité pour le secteur immobilier : HQE (norme française), BREEAM (norme britannique), LEED (norme américaine). Montea a repris les standards les plus importants dans son plan « Blue Label ».

#### "Blue Label" comprend :

- une approche efficace de la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets ;
- une gestion de l'entretien à la fois économique et proactive ;
- la limitation des émissions de CO2 ;
- le confort et la sécurité dans l'environnement de travail ;
- la gestion des risques ;
- le suivi et l'amélioration de la consommation d'énergie ;
- la gestion documentaire et sa mise à la disposition des clients et partenaires ;
- le tri régulier du portefeuille immobilier et des activités connexes.

### 8.2 Lean and Green Award : Montea fait une place centrale à la durabilité

Membre du VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek), Montea soutient le programme de durabilité Lean and Green. Lean and Green qui incite et aide les entreprises à réduire radicalement leurs émissions de CO2. Montea s'attachant activement à durabiliser son portefeuille immobilier, le moment était idéalement choisi pour entrer dans le projet.

Le 10 décembre 2013, Montea a reçu des mains de la Ministre Joke Schauvliege le Lean and Green Award pour ses efforts de durabilisation du patrimoine immobilier.

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

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



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

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

- 156.000 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques ont été équipés de systèmes de surveillance énergétique pour l'évaluation quotidienne de la consommation des locataires ;
- 80% des bâtiments existants ont déjà subi une analyse énergétique détaillée. Sur cette base, des investissements durables ont été menés à bien (renforcement de l'isolation, réduction des pertes de ventilation, amélioration du rendement de l'éclairage, installations HVAC plus performantes...) ;
- Une capacité totale de 4 MWp de panneaux solaires a été installée sur le toits du portefeuille en Belgique. Ceci représente une production de 3.800MWh, à comparer à envrion 1.100 ménages;
- 108.000 m<sup>2</sup> de bâtiments achetés ou construits présentent un coefficient K inférieur à K35 (maximum légal de K=40) ;

### **8.3 Développement durable**

Consciente des incidences potentielles de ses activités sur l'environnement au sens large, Montea sait qu'elle doit se conduire en entreprise responsable et citoyenne, dans le respect des objectifs du développement durable.

La société s'engage à gérer son patrimoine immobilier dans le respect, notamment, des aspects suivants:

#### **8.3.1 Gestion énergétique**

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

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

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

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

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

Des systèmes de surveillance sont entrés en service sur les sites d'Erembodegem, Malines, Milmort, Heppignies, Bornem, Herentals, Puurs Schoonmansveld 18 et Grimbergen. Des rapports périodiques permettent à Montea de suivre de près la gestion de l'énergie et de l'ajuster en cas de consommation anormale.

### 8.3.2 Panneaux solaires

Suivant ce monitoring, l'énergie totale produite par les installations photovoltaïques semble répondre aux attentes : les panneaux ont produit 4,5 MWh, soit une économie de 1.100 tonnes de CO2.

En fonction des besoins de leur exploitation, nos locataires consomment jusqu'à 90% de l'énergie solaire produite. Chaque trimestre, Montea informe ses locataires au sujet de l'énergie solaire produite et consommée localement ainsi que de l'avantage financier.

En 2016, 40% de l'électricité consommée dans l'ensemble du parc immobilier belge étaient d'origine verte.

### 8.3.3 Programma Facility Management

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

- Avec le module « work order » de « My Montea », Montea contrôle et suit parfaitement les ordres de travail et leurs échéances. Des rapports sont générés par site, par projet et au besoin par locataire.
- D'autre part, via notre portail « My Montea », le locataire peut enregistrer et suivre lui-même les notifications, problèmes et demandes. Cela permet d'organiser avec rapidité et efficacité le service et la communication concernant la gestion des bâtiments.
- Sur 4 sites, le module de maintenance a été mis en service. Les bons de commande des interventions d'entretien sur ces bâtiments sont générés automatiquement et l'entretien est parfaitement suivi. En 2013, un plan de maintenance a été lancé pour tous les sites.

La mise en œuvre du programme de Facility Management s'inscrit dans le plan 'Blue Label' et dans la transparence que Montea souhaite garantir aux locataires et partenaires.

### 8.3.4 Gestion des déchets

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

## 9. Comptes annuels consolidés et sociaux au 31 décembre 2016

### 9.1 Bilan consolidé au 31 décembre 2016<sup>89</sup>

Le résultat net, qui s'élève à € 34,5 millions au 31 décembre 2016, a diminué de € 1,8 millions par rapport au communiqué de presse annuel publié du gérant statutaire au 21/02/2017 (soit € 36,3 millions) à cause d'une correction du résultat sur le portefeuille. Le coût de transaction initial doit passer, au moment d'un désinvestissement, par le compte de résultat et doit être réaffecté au capital propre. Dans le communiqué de presse, ces frais de transaction étaient repris, par erreur, dans le capital propre et non en résultat. Le capital propre n'est donc pas affecté. En outre, cet ajustement n'a aucun impact sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

 BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
<b>I.</b>	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>545.462</b>	<b>517.686</b>	<b>421.821</b>
A.	Goodwill	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	189	214	125
C.	Immeubles de placement	535.136	506.934	414.005
D.	Autres immobilisations corporelles	10.098	10.500	7.655
E.	Actifs financiers non courants	0	0	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	39	38	37
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0
<b>II.</b>	<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>49.297</b>	<b>31.999</b>	<b>32.046</b>
A.	Actifs détenus en vue de la vente	7.721	0	3.775
B.	Actifs financiers courants	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0
D.	Créances commerciales	10.499	7.691	12.453
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	6.607	4.069	1.586
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.350	4.930	4.250
G.	Comptes de régularisation	21.121	15.309	9.981
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>594.759</b>	<b>549.685</b>	<b>453.867</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>251.965</b>	<b>208.256</b>	<b>183.438</b>
<b>I.</b>	<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>251.846</b>	<b>208.157</b>	<b>183.338</b>
A.	Capital	200.282	185.288	176.061
B.	Primes d'émission	32.439	20.893	14.650
C.	Réserves	-17.196	-22.035	-13.480
D.	Résultat net de l'exercice	36.321	24.010	6.107
<b>II.</b>	<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>118</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
	<b>PASSIF</b>	<b>342.794</b>	<b>341.429</b>	<b>270.429</b>
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>	<b>310.381</b>	<b>291.354</b>	<b>202.019</b>
A.	Provisions	0	0	0
B.	Passifs financiers non courants	285.577	267.165	177.393
a.	Etablissement de crédit	175.132	156.333	156.333
b.	Crédit-bail	184	774	774
c.	Autres	110.261	110.058	20.285
C.	Autres passifs financiers non courants	24.804	24.188	24.627
D.	Passifs commerciaux et autres passifs non courants	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>	<b>32.413</b>	<b>50.075</b>	<b>68.410</b>
A.	Provisions	0	0	0
B.	Passifs financières courantes	10.590	27.491	50.752
a.	Etablissement de crédit	10.000	26.667	26.667
b.	Crédit-bail	590	824	824
c.	Autres	0	0	23.262
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0
D.	Passifs commerciaux et autres passifs courants	10.848	7.915	7.540
a.	Exit taks	2.014	1.455	1.455
b.	Autres	8.833	6.460	6.085
E.	Autres passifs courants	150	3.993	788
F.	Comptes de régularisation	10.826	10.677	9.330
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>594.759</b>	<b>549.685</b>	<b>453.867</b>

<sup>89</sup> Il n'y a pas de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe qui a eu lieu depuis la fin de la dernière période financière pour laquelle des états financiers vérifiés ou des informations financières intermédiaires ont été publiés, sauf ceux qui sont énumérés dans la section Indicateurs de performance alternatifs (APMS).

## 9.2 Relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices au 31 décembre 2016<sup>90</sup>

Le résultat net, qui s'élève à € 34,5 millions au 31 décembre 2016, a diminué de € 1,8 millions par rapport au communiqué de presse annuel publié du gérant statutaire au 21/02/2017 (soit € 36,3 millions) à cause d'une correction du résultat sur le portefeuille. Le coût de transaction initial doit passer, au moment d'un désinvestissement, par le compte de résultat et doit être réaffecté au capital propre. Dans le communiqué de presse, cet frais de transaction ont été repris dans le capital propre et non en résultat. Le capital propre n'est donc pas affecté. En outre, cet ajustement n'a aucun impact sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

		COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)	Note	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
I.		Revenus Locatifs	1	41.833	35.438	27.908
II.		Reprises de loyers cédés et excomptés		0	0	0
III.		Charges relatives à la location	2	-1.315	-1.148	-1.089
		<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>40.518</b>	<b>34.290</b>	<b>26.819</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	3	4.942	4.832	4.322
VI.		Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		0	0	0
VII.		Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3	-5.863	-5.824	-5.041
VIII.		Autres recettes et dépenses relatives à la location	4	1.660	1.565	1.234
		<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>41.258</b>	<b>34.864</b>	<b>27.334</b>
IX.		Frais techniques	5	-122	-114	-83
X.		Frais commerciaux	6	-257	-233	-130
XI.		Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-31	-102	-297
XII.		Frais de gestion immobilière	8	-590	-839	-663
XIII.		Autres charges immobilières	9	-43	-43	-9
		<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		<b>-1.043</b>	<b>-1.332</b>	<b>-1.183</b>
		<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>40.215</b>	<b>33.532</b>	<b>26.151</b>
XIV.		Frais généraux de la société	10	-3.769	-4.037	-3.339
XV.		Autres revenus et charges d'exploitation	11	-142	-58	9
		<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>36.304</b>	<b>29.437</b>	<b>22.821</b>
XVI.		Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	6.291	5	176
XVII.		Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0	0
XVIII.		Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	4.788	2.470	1.457
XIX.		Autre résultat sur portefeuille		0	0	0
		<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>47.383</b>	<b>31.912</b>	<b>24.453</b>
XX.		Revenus financiers	14	656	581	343
XXI.		Charges nettes d'intérêts	15	-12.308	-8.556	-7.521
XXII.		Autres charges financières	16	-128	-41	-48
XXIII.		Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17	-616	438	-10.796
		<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-12.396</b>	<b>-7.578</b>	<b>-18.023</b>
XXIV.		Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0	0
		<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>34.987</b>	<b>24.334</b>	<b>6.431</b>
XXV.		Impôts des sociétés	18	-506	-324	-324
XXVI.		Exit tax		0	0	0
		<b>IMPOT</b>		<b>-506</b>	<b>-324</b>	<b>-324</b>
		<b>RESULTAT NET</b>		<b>34.481</b>	<b>24.010</b>	<b>6.107</b>
		Attribuable à :				
		Actionnaires de la société mère		34.481	24.010	6.105
		Intérêts minoritaires		0	0	2
		Nombre d'actions en circulation à la fin de la période		9.951.884	9.211.701	8.754.378
		Nombre d'actions pondéré de la période		9.722.190	9.012.751	7.821.644
		<b>RESULTAT NET par action (EUR)</b>		<b>3,55</b>	<b>2,66</b>	<b>0,78</b>

<sup>90</sup> L'État consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition du bénéfice au 31 décembre tient compte de 9.722.190 actions, soit le nombre d'actions pondéré pour 2016. Le nombre total d'actions en circulation se monte à 9.951.884 à la fin de l'exercice 2016. Dans l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice au 31 décembre 2016, Montea rapporte le résultat EPRA par action et le résultat net par action, basé sur le nombre d'actions moyen pondéré.

### 9.3 Résultat global non consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2016

Le résultat net, qui s'élève à € 34,5 millions au 31 décembre 2016, a diminué de € 1,8 millions par rapport au communiqué de presse annuel publié du gérant statutaire au 21/02/2017 (soit € 36,3 millions) à cause d'une correction du résultat sur le portefeuille. Le coût de transaction initial doit passer, au moment d'un désinvestissement, par le compte de résultat et doit être réaffecté au capital propre. Dans le communiqué de presse, ces frais de transaction étaient repris, par erreur, dans le capital propre et non en résultat. Le capital propre n'est donc pas affecté. En outre, cet ajustement n'a aucun impact sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

 <b>RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)</b>	<b>31/12/2016</b> 12 mois	<b>31/12/2015</b> 12 mois	<b>31/12/2014</b> 12 mois
<b>Résultat net</b>	<b>34.481</b>	<b>6.107</b>	<b>0</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>-2.790</b>	<b>-5.230</b>	<b>-8.267</b>
<b>Articles qui seront repris au résultat:</b>	<b>-2.070</b>	<b>-5.443</b>	<b>-8204</b>
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-2.070	-5.443	-8.204
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0	0
<b>Articles qui ne seront pas repris au résultat:</b>	<b>-720</b>	<b>213</b>	<b>-63</b>
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	-720	213	-63
<b>Résultat global</b>	<b>31.691</b>	<b>18.780</b>	<b>-2.160</b>
Attribuable aux :			
Actionnaires de la société mère	31.691	18.780	-2.160
Intérêts minoritaires	0	0	0

### 9.4 Résultat à affecter au 31 décembre 2016

Le résultat net, qui s'élève à 34,5 millions au 31 décembre 2016, a diminué de € 1,8 millions par rapport au communiqué de presse annuel publié du gérant statutaire au 21/02/2017 (soit € 36,3 millions) à cause d'une correction du résultat sur le portefeuille. Le coût de transaction initial doit passer, au moment d'un désinvestissement, par le compte de résultat et doit être réaffecté au capital propre. Dans le communiqué de presse, ces frais de transaction étaient repris, par erreur, dans le capital propre et non en résultat. Le capital propre n'est donc pas affecté. En outre, cet ajustement n'a aucun impact sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

 <b>ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)</b>		Commentaire	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE (A)</b>			<b>4.930</b>	<b>4.250</b>	<b>4.092</b>
<b>Résultat net</b>			<b>34.481</b>	<b>24.010</b>	<b>6.107</b>
<b>Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel</b>			<b>11.780</b>	<b>8.016</b>	<b>7.226</b>
Revenus locatives	14		-656	-581	-343
Impôts payés sur financements	15+16		12.436	8.597	7.569
Dividendes			0	0	0
<b>Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel</b>		18	<b>506</b>	<b>324</b>	<b>324</b>
<b>Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat</b>			<b>-10.758</b>	<b>-2.774</b>	<b>9.299</b>
<b>Amortissements et réductions de valeur</b>			<b>211</b>	<b>139</b>	<b>135</b>
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	10		200	196	127
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	10		11	2	9
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)			0	-59	-1
<b>Autres éléments non monétaires</b>			<b>-10.968</b>	<b>-2.913</b>	<b>9.164</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	13		-4.788	-2.470	-1.457
Impact IAS 39 (+/-)	17		616	-438	10.796
<b>Autres éléments</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	12		-6.291	-5	-176
Provisions			0	0	0
Impôts	18		-506	0	0
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (B)</b>			<b>36.009</b>	<b>29.576</b>	<b>22.955</b>
<b>Variation du besoin en fonds de roulement (C)</b>			<b>-11.920</b>	<b>1.880</b>	<b>-4.509</b>
<b>Mouvements d'éléments de l'actif</b>			<b>-11.159</b>	<b>-3.047</b>	<b>-8.664</b>
Créances commerciales	23		-1	-1	0
Autres actifs non courants à long terme	25		-2.808	4.762	-5.475
Autres actifs courants	26+27		-2.538	-2.483	-948
Charges à reporter et produits acquis	28		-5.812	-5.327	-2.240
<b>Mouvements d'éléments du passif</b>			<b>-762</b>	<b>4.927</b>	<b>4.155</b>
Dettes commerciales	37		2.865	-2.487	3.863
Taxes, charges sociales et dettes salariales	37		68	2.861	312
Autres passifs courants	37		-3.843	3.205	-1.822
Charges à imputer et produits à reporter	38		149	1.347	1.802
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A) + (B) + (C) = (A1)</b>			<b>29.018</b>	<b>31.456</b>	<b>18.446</b>
<b>Activités d'investissement</b>			<b>-24.718</b>	<b>-85.177</b>	<b>-104.335</b>
Acquisition d'immobilisations incorporelles			-66	-180	-44
Immeubles de placement et projets de développement			-80.929	-85.843	-112.086
Autres immobilisations corporelles			-55	-93	-129
Panneaux photovoltaïques			246	-2.841	0
Vente d'immeubles de placement			56.086	3.780	7.924
Vente superficielle			0	0	0
<b>TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B1)</b>			<b>-24.718</b>	<b>-85.177</b>	<b>-104.335</b>
<b>CASH-FLOW LIBRE (A1+B1)</b>			<b>4.301</b>	<b>-53.721</b>	<b>-85.888</b>
<b>Variation des passifs financiers et dettes financières</b>			<b>2.721</b>	<b>66.073</b>	<b>55.298</b>
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes financières			1.511	66.511	55.298
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs financiers			-9	-438	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants			0	0	0
<b>Variation des autres passifs</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-452</b>
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres passifs			0	0	-452
Augmentation (+) /Diminution (-) des autres dettes			0	0	0
<b>Variation des capitaux propres</b>			<b>8.108</b>	<b>595</b>	<b>38.426</b>
Augmentation (+) /Diminution (-) du capital	29		14.994	9.227	38.525
Augmentation (+) /Diminution (-) des primes d'émission	29		11.546	6.243	12.879
Augmentation (+) /Diminution (-) des différences de consolidation			0	0	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des intérêts minoritaires	32		19	0	0
Dividendes distribués			-18.700	-15.262	-12.978
Augmentation (+) /Diminution (-) des réserves	30		249	387	0
Augmentation (+) /Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers			0	0	0
Vente actions propres			0	0	0
<b>Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dividendes intérimaires payés (-)			0	0	0
<b>Éléments du passifs financiers</b>			<b>-11.780</b>	<b>-8.016</b>	<b>-7.226</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C1)</b>			<b>-951</b>	<b>58.651</b>	<b>86.046</b>
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A1+B1+C1)</b>			<b>3.350</b>	<b>4.930</b>	<b>4.250</b>

## 9.5 Etat des variations des fonds propres et des réserves consolidés au 31 décembre 2016

Le résultat net, qui s'élève à € 34,5 millions au 31 décembre, a diminué de € 1,8 millions par rapport au communiqué de presse annuel publié du gérant statutaire au 21/02/2017 (soit € 36,3 millions) à cause d'une correction du résultat sur le portefeuille. Le coût de transaction initial doit passer, au moment d'un désinvestissement, par le compte de résultat et doit être réaffecté au capital propre. Dans le communiqué de presse, ces frais de transaction étaient repris, par erreur, dans le capital propre et non en résultat. Le capital propre n'est donc pas affecté. En outre, cet ajustement n'a aucun impact sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

 VARIATION FONDS PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
<b>AU 31/12/2014</b>	<b>185.288</b>	<b>20.893</b>	<b>1.222</b>	<b>24.010</b>	<b>-23.256</b>	<b>100</b>	<b>208.256</b>
<b>Éléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>	<b>9.227</b>	<b>6.243</b>	<b>6.044</b>	<b>0</b>	<b>-5.443</b>	<b>0</b>	<b>16.071</b>
Augmentation de capital	9.227	6.243					15.470
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			5.443		-5.443		0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)			213				213
Propres actions			388				388
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)							0
Intérêts minoritaires							0
Corrections							0
<b>Sous-total</b>	<b>185.288</b>	<b>20.893</b>	<b>10.377</b>	<b>6.107</b>	<b>-23.256</b>	<b>100</b>	<b>199.508</b>
Dividendes			-15.262				-15.262
Résultat reporté			6.107	-6.107			0
Résultat de l'exercice				24.010			24.010
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>185.288</b>	<b>20.893</b>	<b>1.222</b>	<b>24.010</b>	<b>-23.256</b>	<b>100</b>	<b>208.256</b>
<b>Éléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>	<b>14.994</b>	<b>11.546</b>	<b>3.439</b>	<b>-1.840</b>	<b>-2.070</b>	<b>18</b>	<b>26.087</b>
Augmentation de capital	14.994	11.546	0	0	0	0	26.540
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	3.910	-1.840	-2.070	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-720	0	0	0	-720
Propres actions	0	0	249	0	0	0	249
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	18	18
Corrections	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>200.282</b>	<b>32.440</b>	<b>4.661</b>	<b>22.170</b>	<b>-25.326</b>	<b>118</b>	<b>234.344</b>
Dividendes	0	0	-18.700	0	0	0	-18.700
Résultat reporté	0	0	24.010	-24.010	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	36.321	0	0	36.321
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>200.282</b>	<b>32.439</b>	<b>9.971</b>	<b>34.481</b>	<b>-25.326</b>	<b>118</b>	<b>251.965</b>

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

## 9.6 Annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2016

### 9.6.1 Contexte

#### 9.6.1.1 Déclaration de conformité

Les comptes annuels de l'entreprise ont été établis conformément aux exigences des Normes comptables internationales IFRS telles qu'elles ont été adoptées par l'UE, telles qu'elles sont émises par l'International Accounting Standards Board (IASB) et interprétées par l'International Financial Interpretations Committee ou IASB. Les comptes consolidés ont été établis sur la base du prix de revient historique, à l'exception des immeubles de placement (y compris les projets) et des instruments financiers qui ont été comptabilisés à leur juste valeur. Lorsqu'il est mentionné que les chiffres sont en milliers d'euros, de petites différences résultant d'arrondis peuvent apparaître.

#### 9.6.1.2 Principes de consolidation

##### Filiales<sup>91</sup>

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

Par « contrôle » d'une société, il faut entendre le pouvoir de droit ou de fait de recevoir des rémunérations variables suite à son implication dans cette société ainsi que d'influencer ces rémunérations suite à son pouvoir).

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

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

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

À l'exception des filiales qui ont été fusionnées au cours de l'année, les comptes annuels des filiales concernent la même période comptable que celle de l'entreprise consolidante. Les intérêts minoritaires sont les intérêts dans les filiales qui ne sont pas détenus directement ni indirectement par le groupe.

<sup>91</sup> Les entreprises comprises dans la consolidation, chacune avec leur participation: Montea Comm. VA, Montea SCA, SCI Montea France (100%), SCI 3R (95%), SCI Actipole Cambrai (100%), SCI Sagittaire (100%), SCI Saxo (100%), SCI Sévigné (100%), SCI Socrate (100%), Bornem Vastgoed NV (99,6%), Nyssa NV (100%), Robinia NV (100%), SFG BV (100%), Montea Nederland NV (100%), Montea Almere NV (100%), Montea Rotterdam NV (100%), Montea Oss NV (100%), Montea Beuningen NV (100%), Montea 's Heerenberg NV (100%) en Europand Eindhoven BV (100%). Le % des entreprises détenues par Montea Comm.VA en 2015 est le même, sauf : Bornem Vastgoed NV (99,6%), Nyssa NV (100%), Robinia NV (100%) en Europand Eindhoven BV (100%), en raison du fait que ces entreprises n'étaient pas encore acquises. Nous nous référons à la section 8.1.7 du présent rapport. À l'exception de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea Comm.VA, toutes les entreprises répertoriées à la section 8.1.7, sont incluses dans la consolidation.

## Transactions intra-groupe

Les soldes et transactions intra-groupe et l'ensemble des bénéfices non réalisés au sein du groupe sont éliminés proportionnellement à l'intérêt du groupe dans l'entreprise. Les pertes non réalisées sont éliminées de la même manière que les bénéfices non réalisés, mais uniquement dans la mesure où il n'y a pas d'indication de perte de valeur (« impairment »).

### 9.6.1.3 Utilisation d'estimations et d'opinions

La préparation des attestations financières consolidées, conformément aux normes IFRS, requiert une bonne gestion qui permet de formuler des opinions, des estimations et des hypothèses qui sont applicables à la politique, à la réglementation, ainsi qu'à la façon dont il est fait rapport des créances et des dettes, des revenus et des dépenses. Les estimations et hypothèses y afférentes sont basées sur des événements historiques et divers facteurs qui sont jugés raisonnables dans ces circonstances données. Les résultats réels sont susceptibles de différer de ces estimations. Les estimations et hypothèses sous-jacentes sont revues en permanence. La révision et l'estimation comptable sont admises au cours de la période où l'estimation est revue, dans les cas où l'estimation influence tant l'exercice comptable contrôlé que l'avenir. A l'exception des estimations relatives à la définition de la juste valeur des immeubles de placement, panneaux solaires et instruments dérivés, au 31 décembre 2016, il n'y a pas d'hypothèse importante relative à l'avenir, ni d'autre source importante d'incertitude quant à l'estimation à la date du bilan, qui implique un risque notable d'adaptation matérielle de la valeur comptable de l'actif et du passif de l'exercice comptable suivant.

## 9.6.2 Règles d'évaluation

### 9.6.2.1 Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent tous les bâtiments et les terrains qui peuvent être loués et qui génèrent (en tout ou en partie) des revenus locatifs, y compris les bâtiments dont une partie limitée est détenue en vue d'un usage privé. En application de l'IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur ou « fair value ». Un expert indépendant externe, Jones Lang Lasalle SPRL, Avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles, réalisent une estimation du portefeuille immobilier chaque trimestre.

Chaque bénéfice ou perte, après l'acquisition d'un bâtiment, découlant d'une modification de la juste valeur est comptabilisé dans le compte de résultats. L'évaluation est effectuée conformément à la méthode capitalisation, émise par l'International Valuation Standards Committee.

La juste valeur (comme défini dans IFRS 13) est le prix qui serait perçu à la vente d'un actif ou payé pour transférer un engagement dans le cadre d'une transaction normale entre des acteurs du marché, à la date de l'évaluation.

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

La juste valeur doit donc être calculée en divisant la valeur tous frais compris par 1,025. Les immeubles qui ne dépassent pas le seuil de € 2.500.000 restent soumis aux droits habituels d'enregistrement et leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais d'enregistrement, de notaire et de TVA compte tenu des contrats de bail en cours. L'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors d'une aliénation hypothétique des immeubles de placement est présenté comme une rubrique distincte des capitaux propres (rubrique I.C. Réserves). La modification nette de la juste valeur des immeubles de placement est présentée sous la rubrique XVIII dans le compte de résultats.

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

#### **9.6.2.2 Concessions**

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

#### **9.6.2.3 Projets de développement**

Les biens immobiliers qui sont construits ou développés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeuble de placement sont mentionnés sous la rubrique « Immeubles de placement » et appréciés à leur juste valeur (« Fair Value »).

Tous les frais directement liés au développement sont activés, et les charges d'intérêt directement imputables sont également capitalisées, conformément aux dispositions de l'IAS 23 frais de financement.

#### **9.6.2.4 Autres immobilisations corporelles**

Toutes les immobilisations corporelles qui ne satisfont pas à la définition d'immeuble de placement ni à la définition de projets de développement sont cataloguées sous cette rubrique. Les autres immobilisations corporelles sont d'abord mentionnées à leur prix de revient, puis évaluées conformément au modèle du prix de revient. Les frais supplémentaires ne sont activés que si les avantages économiques futurs se rapportant aux immobilisations corporelles augmentent pour la société. Les autres immobilisations corporelles sont amorties sur la base de la méthode d'amortissement linéaire. Les pourcentages suivants s'appliquent sur une base annuelle :

- installations, machines et équipement: 20 %-25 %
- mobilier et matériel roulant: 20 %
- matériel informatique: 33 %
- immeuble pour usage personnel: 2 %

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation d'IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, l'actif dont la juste valeur peut être déterminée avec fiabilité doit voir sa valeur comptable réévaluée à sa juste valeur au moment de la réévaluation, minorée des éventuels amortissements cumulés ensuite et des pertes exceptionnelles pour réduction de valeur cumulées ensuite. La juste valeur est déterminée suivant la méthode de l'actualisation des produits futurs.

La durée d'utilisation des panneaux solaires, parallèle aux recettes des certificats verts, est estimée à 20 ans en Flandre, 10 ans à Bruxelles et 15 ans en Wallonie.

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

La plus-value au démarrage d'un nouveau site, en ce qui concerne les panneaux solaires, est comptabilisée dans un poste distinct des capitaux propres, suite à l'application de la méthode de l'actualisation des produits futurs, qui engendre une valeur marchande plus élevée que le coût initial des panneaux solaires. Les moins-values sont également comptabilisées dans ce poste, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en dessous du coût initial. Dans ce dernier cas, elles sont incluses dans le résultat.

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

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

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

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

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

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

#### **9.6.2.5 Immobilisation financière**

Les immobilisations financières sont évaluées à leur juste valeur. La comptabilisation des créances et des cautionnements se fait à leur valeur nominale. Une diminution de valeur est enregistrée en cas de dévaluation ou de dépréciation durable.

#### **9.6.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La rubrique trésorerie et équivalents de trésorerie comprend les comptes bancaires, les moyens financiers et les investissements à court terme.

#### **9.6.2.7 Capitaux propres**

Le capital comprend les moyens financiers nets acquis lors de la création, de la fusion ou de l'augmentation de capital, desquels les frais externes directs (tels que les droits d'enregistrement, les frais juridiques et de notaire et les frais de publication,...) sont déduits. La différence entre la juste valeur de l'immobilier et la valeur d'investissement de l'immobilier telle qu'elle est déterminée par les experts externes est reprise lors de l'acquisition sous la rubrique « Réserve pour l'impact sur la juste valeur des droits et frais de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » des capitaux propres. Les mutations au cours de l'exercice sont prises en résultat (réévaluations et dépréciations). Au moment du désinvestissement la différence initiale entre la juste valeur et la valeur d'investissement est prise en résultat. Lorsque l'entreprise procède au rachat d'actions propres, le montant payé, en ce compris les frais directement imputables, est déduit des capitaux propres (réserves indisponibles). Les dividendes font partie du résultat reporté jusqu'à ce que l'assemblée générale des actionnaires attribue les dividendes.

#### 9.6.2.8 Provisions

Une provision est constituée si l'entreprise a une obligation légale ou contractuelle suite à un événement du passé, et s'il est probable, à cet égard, que des flux de trésorerie sortants soient nécessaires pour exécuter cette obligation et si elle peut être estimée de manière fiable. Les provisions sont évaluées à la valeur escomptée des flux de trésorerie futurs attendus au taux du marché.

#### 9.6.2.9 Dettes

Les dettes commerciales et autres sont évaluées à leur valeur nominale à la date du bilan. Les dettes productives d'intérêt sont d'abord reprises au prix de revient, diminué des frais directement imputables. Ensuite, la différence entre la valeur comptable et le montant remboursable est reprise dans le compte de résultats au cours de la période de l'emprunt sur la base de la méthode des taux d'intérêt effective.

#### 9.6.2.10 Produits

Les revenus comprennent les revenus locatifs bruts et les produits résultant des services et de la gestion des bâtiments. Les produits sont évalués à la juste valeur de l'indemnité qui est perçue ou à laquelle on a droit. Les produits ne sont repris qu'à partir du moment où l'on sait avec suffisamment de certitude que les avantages économiques reviendront à l'entreprise. Les frais de gratuité et avantages accordés aux locataires sont déduits des revenus locatifs sur la durée du bail, à savoir la période entre l'entrée en vigueur et la première possibilité de résiliation (sur base "straight line"). Les indemnités pour contrats de bail rompus prématurément sont immédiatement prises en résultats.

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

#### 9.6.2.11 Frais

Les frais sont évalués à la juste valeur de l'indemnité payée ou due.

#### Travaux effectués dans les bâtiments

En ce qui concerne les travaux effectués dans les bâtiments, une distinction est faite entre :

- les travaux d'entretien et de réparation : il s'agit de frais qui n'augmentent pas les avantages économiques futurs escomptés du bâtiment et qui sont, en tant que tels, intégralement mis à charge du résultat de la période au cours de laquelle ils sont supportés;
- les travaux de rénovation étendus : il s'agit de frais découlant de travaux occasionnels au bâtiment qui augmentent considérablement les avantages économiques escomptés du bâtiment. Les frais directement imputables à ces travaux tels que les matériaux, les travaux d'entreprises, les honoraires d'architectes, etc. sont activés ;
- les avantages locatifs : il s'agit ici d'interventions du loueur à l'égard du locataire afin de convaincre ce dernier de louer des espaces existants ou supplémentaires. Ces frais sont répartis sur la période qui court à partir du début du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation et sont déduits des revenus locatifs.

### **Commissions payées à des courtiers immobiliers**

Les commissions relatives à la location de bâtiments sont prises à charge du résultat au cours de la période où elles ont été supportées. Les commissions relatives à l'achat de bâtiments, les droits d'enregistrement et autres frais supplémentaires sont considérés comme faisant partie du prix d'achat du bâtiment et sont, par conséquent, également activés. Les commissions payées lors de la vente de bâtiments sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le bénéfice ou la perte réalisée.

### **Frais généraux**

Les frais généraux sont les frais qui se rapportent à la gestion et au fonctionnement général de la SIR. Ils concernent notamment les frais administratifs généraux, les frais de personnel pour la gestion générale, les amortissements pour les actifs qui sont utilisés pour la gestion générale.

#### **9.6.2.12 Résultat financier**

Le résultat financier comprend, d'une part, les frais de taux d'intérêt sur les emprunts et les frais de financement supplémentaires et, d'autre part, des produits de placements et des variations positives et négatives de valeur des instruments de couverture. Les revenus et frais d'intérêts sont repris pro rata temporis dans le compte de résultats. Les revenus de dividendes sont comptabilisés dans le compte de résultats le jour où le dividende est attribué.

#### **9.6.2.13 Taxes et taxe de sortie**

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

La taxe de sortie est la taxe sur la plus-value et sur les réserves exonérées en cas de fusion, scission, apport en nature ou cession d'une société immobilière réglementée avec une entreprise qui n'est pas une société immobilière réglementée<sup>92</sup>.

Lorsque cette dernière est reprise pour la première fois dans le cercle de consolidation du groupe, une provision pour taxe de sortie est mentionnée avec une plus-value égale à la différence entre la valeur frais à charge de l'acquéreur (valeur d'investissement diminuée de tous les frais relatifs à la vente, tels que les frais d'enregistrement et de notaire) du bâtiment au moment de l'acquisition, et la valeur comptable. La taxe de sortie est en principe à charge des personnes qui ont apporté un immeuble ou une société, mais Montea doit la comptabiliser étant donné que la taxe n'est enrôlée qu'après un certain temps. Cette taxe est déduite de la valeur du bien ou de la société à apporter.

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

---

<sup>92</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 16,5% + impôt de crise.

#### 9.6.2.14 Instruments financiers dérivés

Montea souscrit des crédits auprès d'institutions financières à un taux d'intérêt variable. Pour couvrir le risque d'une hausse de ces taux d'intérêt variables, la société utilise des instruments de couverture financiers de type IRS (« Interest Rate Swaps »). Les taux d'intérêt variables liés aux crédits sont ainsi, pour une grande partie, swappés contre un taux d'intérêt fixe. Conformément à sa politique financière et à la réglementation en vigueur, Montea ne détient aucun instrument dérivé ou n'en émet pas à des fins spéculatives.

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

#### 9.6.2.15 Droits et engagements non mentionnés au bilan

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

#### 9.6.2.16 Nouvelles normes et interprétations

##### 9.6.2.16.1 Nouvelles normes, interprétations et modifications appliquées par Montea

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

Bien que ces nouvelles normes et amendements ont été appliqués en 2016 pour la première fois, ils n'ont eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés/les états financiers consolidés intermédiaires abrégés du Groupe. Ci-dessous, la nature et l'effet des nouvelles et / ou normes révisées et interprétations sont expliqués:

- Modifications de IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 - Fonds de placement: L'application de l'exception concernant la consolidation, applicable 1 janvier 2016
- Modifications de IFRS 11 Partenariats - Traitement des intérêts acquis dans des opérations conjointes, applicable 1 janvier 2016
- Modifications de IAS 1 Présentation des états financiers - Initiative dans le domaine de la communication, applicable 1 janvier 2016
- Modifications de IAS 16, Immobilisations corporelles et IAS 38 Immobilisations incorporelles - Clarification des méthodes acceptables pour l'amortissement, applicable 1 janvier 2016
- Modifications de IAS 16, Immobilisations corporelles et IAS 41 Agriculture - plantes productrices, applicable 1 janvier 2016
- Modifications de IAS 19 Avantages du personnel - régimes à prestations définies: Les cotisations des employés, applicable 1 février 2015
- Modifications de IAS 27 États financiers individuels - Mise en équivalence dans les états financiers individuels, applicable 1 janvier 2016
- Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2010-2012 (publié en décembre 2013), applicable à partir du dimanche 1er février 2015
- Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2012-2014 (publié en septembre 2014), applicable le 1 janvier 2016

**Améliorations annuelles de IFRS, cycle 2010–2012 (publication décembre 2013)**

Le « cycle 2010–2012 » des améliorations aux normes et interprétations a pour but d'éliminer les incohérences et de clarifier les textes. Les améliorations s'appliquent aux exercices qui commencent le ou après le 1er février 2015. Les améliorations en question sont les suivantes :

IFRS 2 Paiements fondés sur des actions : Le changement, appliqué de manière prospective, clarifie quelques questions concernant la définition des conditions dans le cadre des prestations et de la période de service qui relèvent des conditions d'engagement inconditionnel.

- IFRS 3 Regroupements d'entreprises : Cette amélioration, appliquée de manière prospective, précise que pour toutes les conventions en matière d'indemnités conditionnelles qui résultent de manière obligatoire (ou active) d'un regroupement d'entreprises, la valorisation s'effectue ensuite à la juste valeur, compte tenu des changements de valeur dans le compte de résultat, indépendamment du fait qu'il relèvent ou non du champ d'application de IAS 39 Instruments financiers : Reprise et évaluation (c.q. IFRS 9 Instruments financiers).
- IFRS 8 Secteurs opérationnels : Les changements, appliqués rétroactivement, précisent que :
  - l'information doit être fournie concernant les évaluations effectuées par le management concernant l'application des critères d'agrégation de IFRS 8.12, avec une brève description des secteurs opérationnels regroupés ainsi que des caractéristiques économiques sur la base desquelles on détermine si les segments sont de même nature (comme par exemple ventes et marge brute) ; et
  - la mention de la relation des actifs du secteur au total des actifs n'est souhaitée que si elle est rapportée au « chief operating decision maker », comme pour l'information à communiquer à l'égard des obligations du secteur.
- IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 38 Immobilisations incorporelles : Cette amélioration, appliquée de manière rétroactive, précise que la revalorisation peut passer par l'adaptation de la valeur comptable brute de l'actif à la valeur de marché, ou par l'adaptation de la valeur comptable nette de l'actif à la valeur de marché avec adaptation correspondante de la valeur comptable brute. Les amortissements cumulés sont adaptés de sorte qu'ils soient égaux à la différence entre la valeur comptable brute et la valeur comptable nette de l'actif.
- IAS 24 Information relative aux parties liées : Cette amélioration, appliquée de manière rétroactive, précise qu'une « entité de management » – une entité qui propose des services de management – est considérée comme une partie liée, qui fait l'objet des exigences de fourniture d'information sur les parties liées. Une entité qui fait usage d'une entité de management doit aussi en mentionner les coûts.

**Améliorations annuelles de IFRS, cycle 2012–2014 (publication septembre 2014)**

Le « cycle 2012–2014 » des améliorations aux normes et interprétations a pour but d'éliminer les incohérences et de clarifier les textes. Les améliorations s'appliquent aux exercices qui commencent le ou après le vendredi 1er janvier 2016. Les améliorations en question sont les suivantes :

- IFRS 5 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées : Les actifs (ou les groupes d'actifs dont l'entreprise se défait) sont en général vendus ou distribués aux propriétaires. Le changement précise que le passage d'une méthode de désinvestissement à une autre n'est pas considéré comme un nouveau plan de désinvestissement, mais comme la poursuite du plan initial. Il n'est donc pas question d'interruption dans l'application des exigences de IFRS 5. La modification est appliquée de manière prospective.
- IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir.

- Contrats de service : La modification précise qu'en présence d'un contrat de service prévoyant une rétribution, il peut être question d'implication durable dans un actif financier. L'entité doit évaluer la nature et le règlement de la rétribution suivant les directives de IFRS 7 concernant l'implication durable pour déterminer si les règles de fourniture d'information s'appliquent. L'identification des contrats de service avec implication durable doit être effectuée rétroactivement. L'information requise ne doit cependant pas être fournie pour les périodes qui commencent avant l'exercice durant lequel l'entité applique les modifications pour la première fois. La modification est appliquée de manière rétroactive.
- Applicabilité des règles d'information à la clôture des comptes annuels intermédiaires abrégés : La modification précise que les exigences d'information à la clôture ne s'appliquent pas aux comptes annuels intermédiaires abrégés, sauf si l'information à fournir concerne une modification importante de la teneur du dernier rapport annuel. La modification est appliquée de manière rétroactive.
- IAS 19 Avantages du personnel : La modification précise que la profondeur du marché des obligations d'entreprises de qualité est évaluée sur la base de la devise dans laquelle l'engagement de pension est exprimé et non du pays où l'engagement de pension est contracté. En l'absence de marché profond pour les obligations d'entreprises de qualité dans cette devise, on adopte l'hypothèse d'obligations publiques. La modification est appliquée de manière prospective.
- IAS 34 Information financière intermédiaire : La modification précise que l'information intermédiaire requise doit soit figurer dans les états financiers intermédiaires, soit être fournie par des références des états financiers intermédiaires au chapitre du rapport financier intermédiaire où elle se trouve (p.ex. le commentaire de management ou le rapport de risque). Les autres informations du rapport financier intermédiaire doivent être accessibles aux utilisateurs aux mêmes conditions et au même moment que les états financiers intermédiaires. La modification est appliquée de manière rétroactive.

Les changements sont sans conséquences pour le Groupe.

#### **Normes publiées qui ne sont pas encore en vigueur**

À la date de publication des comptes annuels de Montea, les normes et interprétations ci-dessous étaient publiées sans être encore en vigueur. Le cas échéant, Montea a l'intention d'appliquer ces normes et interprétations dès leur entrée en vigueur.

- Modifications de IFRS 2 Paiements fondés sur des actions – Classification et évaluation des transactions de paiement fondées sur des actions, applicable au 1er janvier 2018
- Modifications de IFRS 4 Contrats d'assurance – Application de IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 43, applicable au 1er janvier 2018
- IFRS 9 Instruments financiers, applicable au 1er janvier 2018
- IFRS 15 Produits des contrats conclus avec des clients, notamment modifications de IFRS 15 : Date d'entrée en vigueur de IFRS 15 et Clarification de IFRS 15, applicable au 1er janvier 2018
- IFRS 16 Contrats de location, applicable au 1er janvier 2019
- Modifications de IAS 7 État des flux de trésorerie – Initiative sur le plan de l'information, applicable au 1er janvier 2017
- Modifications de IAS 12 Impôts sur le résultat – Reprise de créances fiscales différées pour pertes non réalisées, applicable au 1er janvier 2017
- Modifications de IAS 40 Placements immobiliers – Reclassification des placements immobiliers, applicable au 1er janvier 2018
- IFRIC 22 Transactions en monnaie étrangère et paiement d'avance, applicable au 1er janvier 2018
- Améliorations annuelles de IFRS - cycle 2014–2016 (publication décembre 2016), applicable au 1er janvier 2017 et au 1er janvier 2018

## 9.7 Annexes financières aux comptes annuels consolidés au 31 décembre 2016

### 9.7.1 Commentaires relatifs au bilan et au compte de résultat consolidé

#### Commentaire 1 : Revenus locatifs

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

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

REVENUS LOCATIF (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Loyers	39.497	33.939	27.349
Revenus garantis	0	0	0
Gratuités locatives	0	0	0
Concessions accordées aux locataires (incentives)	0	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	2.336	1.499	560
Redevances de location-financement et similaires	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>41.833</b>	<b>35.438</b>	<b>27.908</b>

En 2016, les revenus locatifs ont augmenté de 18,0% à € 41.833K. Cette augmentation résulte essentiellement de la hausse des revenus locatifs belges (€ 21.149K en 2016 contre € 17.547K en 2015 soit plus € 3.602K ou +21%) et des nouveaux revenus locatifs néerlandais (€ 9.765K en 2016 contre € 7.136K en 2015 soient plus € 2.629K, +37%).

Cette augmentation de € 6,4 millions des revenus locatifs est principalement imputable à :

- l'incidence sur l'année complète des revenus locatifs des investissements de 2015 :
  - achat du projet de Heerenberg (loué à JCL Logistics) (NL)
  - achat du projet d'Apeldoorn (loué à HSL) (NL)
  - achat du projet de Tilburg (loué à Groep Verstijen) (NL)
  - achat du projet de Lyon (loué à Cofriset) (FR)
- les revenus locatifs des investissements de 2016 :
  - projet build-to-suit de Forest (loué à CDS) (BE)
  - projet build-to-suit d'Erembodegem (loué à Movianto) (BE)
  - réception du projet d'extension de Gand (loué à DSV) (BE)
  - acquisition du projet de Willebroek (loué à Federal Mogul) (BE)
  - acquisition du projet d'Eindhoven (loué à Jan De Rijk) (NL)
  - réception du projet de Aalsmeer (loué à Bakkersland) (NL)
- une recette de € 2,3 millions, perçue en Q1 2016, suite à la résiliation du contrat avec Neovia Logistics, par rapport aux € 1,5 million perçus en 2015, une augmentation de € 0,8 million.

La vente du bâtiment de St-Cyr-en-Val (FR) et du complexe de Tilloy-lez-Cambrai (FR) est intervenue le 29 décembre 2016, et est donc sans effet sur le résultat locatif net de 2016 pour la France. Les revenus locatifs pour le bâtiment à Herentals, vendu le 13 juillet 2016, s'élevaient à € 163 K (loyer annuel de € 360 K). En 2015 l'immeuble n'a généré aucun revenu locatif vu son inoccupation.

Les revenus locatifs ont progressé en 2015 de 27% à € 35.438K, essentiellement sous l'effet de la hausse des revenus locatifs belges (€ 2.417K) et des nouveaux revenus locatifs néerlandais (€ 4.700K).

L'augmentation nette des revenus locatifs belges en 2015 résulte principalement d'une recette de € 1,5 million suite à la résiliation du contrat avec Neovia Logistics (voir « Indemnités de rupture anticipée des contrats de bail »), d'une année complète de revenus sur le site Brucargo 763 (Zaventem) ainsi que sur les sites De Hulst « Neovia » et « Dachser », enfin de la perte de revenus locatifs suite à la vente des sites de Meer (2015) et de Puurs (2014).

L'augmentation des revenus locatifs néerlandais en 2015 résulte principalement d'une année complète de revenus sur les sites de Waddinxveen (Delta Wines), Oss (Vos Logistics) et Beuningen (Depa Disposables) achetés en 2014, des nouveaux sites de Heerenberg (JCL), Apeldoorn (HSL) et Tilburg (GVT), enfin des revenus du site de Heerlen, réceptionné au premier trimestre de 2015 (loué à Doc Morris).

Voici le détail des revenus locatifs par site :

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
<b>Belgique</b>	<b>21.149</b>	<b>17.547</b>	<b>15.130</b>
Aalst Trigel 48-58	2.081	2.013	1.997
Bornem Industrieweg 4-24	562	103	413
Grimbergen Epegemsestwg 31-33	1.080	1.069	253
Hoboken Smallandlaan 7	125	100	237
Meer Europastraat 28	0	0	358
Herentals Toekomstlaan 33	163	0	0
Nivelles Rue de la Technique 11	380	373	106
Puurs Schoonmansveld 18	805	773	769
Erembodegem Industrielaan 27	687	828	986
Mechelen Zandvoortstraat 16	838	754	804
Vorst Humaniteitslaan 292	1.673	1.225	1.050
Milmort Avenue du Parc Industriel	507	1.000	1.059
Heppignies Rue Brigade Piron	800	832	757
Puurs Schoonmansveld 28	0	0	519
Zaventem Brucargo 830	2.157	2.118	2.090
Zaventem Brucargo 763	289	283	282
Zaventem Brucargo 831	625	462	77
Gent Evenstuk	1.437	1.077	1.069
Gent Korte Mate	654	650	636
Zaventem Brucargo 738-1	475	609	603
Willebroek De Hulst Neovia	0	790	303
Willebroek De Hulst Dachser	1.005	989	201
Willebroek De Hulst Federal Moguel	1.249	0	0
Erembodegem Waterkeringstraat 1	890	0	0
Bornem Industrieweg 3	0	0	0
Aalsmeer Japanlaan	331	0	0
Indemnité de rupture	2.336	1.499	560
<b>France</b>	<b>10.920</b>	<b>10.755</b>	<b>10.342</b>
Savigny-le-Temple Rue du Chrome 2	328	327	267
Feuqueires Zoning Industriel du moulin	359	359	358
Cambrai P.d. Activité Actipole	490	236	236
Roissy Rue de la Belle Etoile 280+ 383	905	708	708
Bondoufle Rue Henrie Dunant 9-11	236	475	553
Décines Rue a Rimbaud 1	374	974	872
Le Mesnil Amelot Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	803	373	374
Alfortville Le Techniparc	224	640	738
Le Mesnil Amelot Rue du Gué 1-3	495	225	233
Saint-Priest Chemin de la Fouilousse	611	492	460
St-Cyr en Val Rue des Genêts 660	3.291	3.295	3.253
Marenes La Donnière	753	744	829
Saint-Laurent-Blangy Actipark	636	636	636
Saint-Martin-de-Crau Ecopole	825	825	825
Saint-Priest Parc des Lumières	590	446	0
Indemnité de rupture	0	0	0
<b>Les Pays-Bas</b>	<b>9.765</b>	<b>7.136</b>	<b>2.436</b>
Almere Stichtse Kant	1.119	1.164	1.077
Waddinxveen Exportweg	988	983	893
Oss Vollenhovermeer	1.009	965	295
Beuningen Zilverwerf	1.035	1.027	171
's Heerenberg Distributieweg	1.433	1.404	0
Heerlen Business Park Aventis	1.458	1.212	0
Apeldoorn Ijseldijk	552	319	0
Tilburg Geworenhoeckseweg	1.000	62	0
Aalsmeer Japanlaan	120	0	0
Eindhoven De Keten	1.050	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>41.834</b>	<b>35.438</b>	<b>27.908</b>

(1) Ce site était vendu au 13/07/2016.

(2) Ce site était vendu au 29/12/2016.

(3) Ce site était vendu au 29/12/2016.

Si nous tenons compte de tous les biens qui font partie du portefeuille de Montea depuis 3 ans (càd sans les nouvelles acquisitions ni les désinvestissements, soit un total de 32 sites), voici comment se présentent les revenus locatifs (voir aussi le tableau) :

- 2014 : € 24.608K
- 2015 : € 25.742K (+4,6%)
- 2016 : € 26.275K (+2,1%)

L'augmentation de 3,9% des revenus locatifs belges en 2016 est surtout due aux nouveaux locataires sur les sites de Bornem (Régie des Bâtiments et Beherman) et Forest (CdS). La vacance créée sur le site de Milmort (Galler et Vincent Logistics) entraîne une baisse limitée des revenus locatifs.

Les revenus locatifs pour la France et les Pays-Bas restent constants.

REVENUS LOCATIFS (EUR x 1.000)		31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
<b>Belgique</b>		<b>14.826</b>	<b>14.269</b>	<b>13.189</b>
Aalst	Tragel 48-58	2.081	2.013	1.997
Bornem	Industrieweg 4-24	562	103	413
Grimbergen	Epegemsestwg 31-33	1.080	1.069	253
Hoboken	Smallandlaan 7	125	100	237
Nivelles	Rue de la Technique 11	380	373	106
Puurs	Schoonmansveld 18	805	773	769
Erembodegem	Industrielaan 27	687	828	986
Mechelen	Zandvoortstraat 16	838	754	804
Vorst	Humaniteitslaan 292	1.673	1.225	1.050
Milmort	Avenue du Parc Industriel	507	1.000	1.059
Heppignies	Rue Brigade Piron	800	832	757
Zaventem	Brucargo 830	2.157	2.118	2.090
Zaventem	Brucargo 763	289	283	282
Zaventem	Brucargo 831	625	462	77
Gent	Evenstuk - DSV Fase I	1.087	1.077	1.069
Gent	Korte Mate	654	650	636
Zaventem	Brucargo 738-1	475	609	603
<b>France</b>		<b>10.330</b>	<b>10.309</b>	<b>10.342</b>
Savigny-le-Temple	Rue du Chrome 2	328	327	267
Feuqueires	Zoning Industriel du moulin	359	359	358
Cambrai	P.d. Activité Actipole	490	236	236
Roissy	Rue de la Belle Etoile 280+ 383	905	708	708
Bondoufle	Rue Henrie Dunant 9-11	236	475	553
Décines	Rue a Rimbaud 1	374	974	872
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 4, Rue de la Grande Borne	803	373	374
Alfortville	Le Techniparc	224	640	738
Le Mesnil Amelot	Rue du Gué 1-3	495	225	233
Saint-Priest	Chemin de la Fouilousse	611	492	460
St-Cyr en Val	Rue des Genêts 660	3.291	3.295	3.253
Marennes	La Donnière	753	744	829
Saint-Laurent-Blangy	Actipark	636	636	636
Saint-Martin-de-Crau	Ecopole	825	825	825
<b>Les Pays-Bas</b>		<b>1.119</b>	<b>1.164</b>	<b>1.077</b>
Almere	Stichtse Kant	1.119	1.164	1.077
<b>TOTAL</b>		<b>26.275</b>	<b>25.742</b>	<b>24.608</b>

Sur les 50 sites, 32 font partie du patrimoine depuis plus de 3 ans. Ces trois dernières années, 15 sites sont venus s'ajouter au portefeuille via de nouveaux contrats sur des sites existants, ou de nouveaux contrats de développement ou d'achat de sites. Trois sites ont été vendus sur les trois dernières années.

**Commentaire 2 : Frais liés à la location**

CHARGES RELATIVES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Loyers à payer sur locaux pris en location	-1.305	-1.205	-1.082
Réductions de valeur sur créances commerciales	-11	-2	-9
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	59	1
<b>TOTAL</b>	<b>-1.315</b>	<b>-1.148</b>	<b>-1.089</b>

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

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

La représentation schématique ci-dessous illustre les redevances de concession et de superficie par site (suivant le montant annuel au 31 décembre 2016) ainsi que la date jusqu'à laquelle Montea doit les payer.

	Montant annuel	Échéance	
Grimbergen :	€ 85K	2029	
Brucargo 830	€ 513K	2062	Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
Brucargo 763	€ 82K	2063	Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
Brucargo 831	€ 172K	2063	Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
Gent - Evenstuk	€ 243K	2043	
Gent - Hulsdonk	€ 77K	2043	
Brucargo 738	€ 133K	2064	Pas de redevance de superficie quand le site est inoccupé
<b>Total</b>	<b>€ 1.305K</b>		

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

Concession des flux de trésorerie non actualisés (EUR x 1000)					
Site	Pourcentage loyer (si applicable)	Base (loyer contractuel annuel ou montant/m <sup>2</sup> )	< 1 année	1 années < x < 5 années	> 5 années
Brucargo - DHL Global Forwarding	24%	2.195	513	2.090	21.421
Brucargo - Geodis Calberson Belgium	28%	323	82	355	3.731
Gent - DSV Solutions	0%	240	243	972	5.348
Brucargo - SJM Coördination Center	28%	629	172	692	7.268
Gent - SAS Automotive	0%	77	77	308	1.695
Grimbergen - Caterpillar	0%	8	85	405	809
Brucargo - Nippon Express	28%	482	133	540	5.805
<b>TOTAL</b>			<b>1.305</b>	<b>5.362</b>	<b>46.077</b>

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

En 2016, la réduction de valeur concerne principalement celle constituée pour le locataire Cybergun sur le site de Bondoufle.

**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)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
<b>Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>4.942</b>	<b>4.832</b>	<b>4.322</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le locataire	1.983	2.003	1.761
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.959	2.829	2.562
<b>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-5.863</b>	<b>-5.824</b>	<b>-5.041</b>
Charges locatives exposées par le locataire	-2.325	-2.363	-2.228
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.537	-3.461	-2.814
<b>TOTAL</b>	<b>-920</b>	<b>-992</b>	<b>-719</b>

La baisse de l'impact net à € -920K résulte dans une large mesure de la location supplémentaire sur les sites d'Erembodegem et Herentals.

Le coût des inoccupations réside surtout dans le précompte immobilier et dans les assurances refacturées ou non. En 2016, les précomptes et impôts sur les bâtiments loués se sont élevés à € 3.537K (8,96% des revenus locatifs, qui se montaient à 39.497K au 31/12/2016).

**Commentaire 4 : Autres revenus et dépenses relatifs à la location**

AUTRES RECETTES ET DEPENSES LIÉES A LA LOCATION (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Property management fee	290	262	240
Revenus des panneaux solaires	912	954	851
Autres	459	349	143
<b>TOTAL</b>	<b>1.660</b>	<b>1.565</b>	<b>1.234</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 (11,1%), d'autre part des certificats verts (88,9%).

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

Les panneaux solaires des sites de Bornem, Grimbergen, Herentals, Puurs Schoonmansveld 28, Forest, Milmort, Heppignies et Gent Hulsdonk ont généré ensemble € 912K de revenus.

En 2016, le poste « Autres » comprend principalement le précompte immobilier récupéré sur les sites inoccupés, comptabilisé dans les charges des exercices précédents, et d'autre part les revenus des rayonnages sur le site d'Oss. Montea a investi dans ces rayonnages à la demande du locataire. Ils lui sont refacturés mensuellement. Le locataire a racheté les rayonnages en 2016.

### Commentaire 5 : Frais techniques

FRAIS TECHNIQUES (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
<b>Frais techniques récurrents</b>	<b>-122</b>	<b>-113</b>	<b>-81</b>
Réparations	-109	-102	-66
Redevances de garantie totale	0	0	0
Primes d'assurances	-13	-11	-16
<b>Frais techniques non récurrents</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>
Grosses réparations	0	0	0
Sinistres	0	-1	-2
<b>TOTAL</b>	<b>-122</b>	<b>-114</b>	<b>-83</b>

Les frais techniques en 2016 concernent principalement de petits travaux de réparation et d'entretien du portefeuille immobilier.

### Commentaire 6 : Frais commerciaux

FRAIS COMMERCIAUX (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Commissions d'agences	-202	-190	-82
Publicité	0	0	-9
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-55	-43	-40
<b>TOTAL</b>	<b>-257</b>	<b>-233</b>	<b>-130</b>

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

### Commentaire 7 : Frais des bâtiments non loués

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Charges	-23	-47	-138
Précompte immobilier	0	-46	-150
Assurances	-9	-9	-10
<b>TOTAL</b>	<b>-31</b>	<b>-102</b>	<b>-297</b>

La baisse de ces frais en 2016 s'explique principalement par la location du site de Herentals à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

### Commentaire 8 : Frais de gestion immobilière

FRAIS DE GESTION IMMOBILIERE (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Charges internes de gestion d'immeubles	-590	-822	-663
Honoraires versés au gérants (externes)	0	-17	0
<b>TOTAL</b>	<b>-590</b>	<b>-839</b>	<b>-663</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)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Autres charges immobilières	-43	-43	-9
<b>TOTAL</b>	<b>-43</b>	<b>-43</b>	<b>-9</b>

La rubrique « Autres frais immobiliers » représente principalement en 2016 les frais d'entretien des panneaux solaires.

### Commentaire 10 : Frais généraux de la Société

FRAIS GENERAUX DE LA SOCIETE (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Charges de société	-305	-329	-227
Frais de représentation	-114	-117	-86
Honoraires	-780	-960	-936
<i>Expert immobilier</i>	-109	-137	-177
<i>Commissaire</i>	-78	-74	-57
<i>Conseillers juridiques</i>	-115	-124	-186
<i>Experts comptables et financiers</i>	-316	-369	-348
<i>Autres</i>	-162	-257	-169
Les frais de cotation	-256	-234	-195
Marketing et communication	-323	-304	-163
Frais de personnel + rémunération du gérant	-1.791	-1.897	-1.604
Amortissements	-200	-196	-127
<b>TOTAL</b>	<b>-3.769</b>	<b>-4.037</b>	<b>-3.339</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 € 5.241K. Sur ce total :

- € 881K (16,8%) ont été activés sur les sites existants et les nouveaux projets en cours. Il s'agit de frais de gestion de projet ;
- € 590K (11,3%) transférés aux frais immobiliers (inclus dans les frais de gestion du parc, voir le commentaire 8). Il s'agit de frais directement imputables aux sites, relatifs à la gestion du patrimoine.

De ce fait, 71,9% de ces charges (€ 3.769K) restent considérées comme des frais généraux de la société. La baisse des frais généraux de la société résulte de la baisse des charges liées au bureau, HR et honoraires.

Les honoraires du commissaire, E&Y Réviseurs d'entreprises, représenté par Joeri Klaykens, perçus dans le cadre de sa mission légale d'examen et de contrôle des comptes sociaux et consolidés, s'élèvent à € 50K (le montant total atteint € 78K, dont € 28K concernent d'autres activités de contrôle, voir commissaire).

Outre les rémunérations du commissaire-réviseur, de l'expert immobilier et du Gérant, la Société n'a pas payé d'autres rémunérations considérables en 2016.

**Commentaire 11 : Autres produits et charges d'exploitation**

AUTRES FRAIS ET REVENUS D'EXPLOITATION (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Autres revenus d'exploitation	61	29	107
Autres frais d'exploitation	-203	-86	-98
<b>TOTAL</b>	<b>-142</b>	<b>-58</b>	<b>9</b>

Les autres produits d'exploitation représentent principalement :

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

Les autres charges d'exploitation sont surtout :

- des frais d'enregistrement et de formalités légales ;
- la cotisation à charge des sociétés en France ;
- les frais engagés pour des projets qui n'ont pas été retenus.

**Commentaire 12 : Résultat sur vente d'immeubles de placement**

RESULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	56.098	3.780	7.924
Juste valeur des autres actifs non financiers vendus	-49.807	-3.775	-7.748
<b>TOTAL</b>	<b>6.291</b>	<b>5</b>	<b>176</b>

La plus-value de € 6.291K réalisée en 2016 résulte de la vente des sites de Herentals, Cambrai et Saint-Cyr-en-Val.

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

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

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

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	8.553	14.535	7.199
Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-3.766	-12.065	-5.742
<b>TOTAL</b>	<b>4.788</b>	<b>2.470</b>	<b>1.457</b>

Les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement représentent le solde de toutes les variations positives de la juste valeur des sites. Il en va de même des variations négatives.

Si nous considérons globalement le solde de toutes les variations positives et négatives, le résultat sur le portefeuille immobilier se monte à € 4.788K au 31 décembre 2016.

Lorsque nous examinons séparément les variations positives et négatives, respectivement €+8,6 millions et €-3,8 millions, nous constatons que :

- les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement s'expliquent dans une large mesure par la baisse des rendements d'investissement dans les projets avec bail de longue durée ;
- les variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement résultent dans une large mesure de l'indemnité de rupture perçue pour le site de Willebroek, De Hulst Neovia au moment de sa réception effective.

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

Pour plus de détails concernant les bases de l'évaluation du portefeuille immobilier, nous renvoyons à 6.2.4 Rapport immobilier.

#### Commentaire 14 : Produit financiers

REVENUS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Intérêts et dividendes perçus	1	138	24
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	655	443	318
<b>TOTAL</b>	<b>656</b>	<b>581</b>	<b>343</b>

Les produits financiers concernent d'une part les intérêts perçus sur les fonds disponibles, d'autre part les rémunérations payées d'avance à MG Real Estate concernant l'option consentie. Nous renvoyons au commentaire 28. Ces frais seront honorés à un taux d'intérêt de 5,5% par an.

#### Commentaire 15 : Charges d'intérêt nettes

CHARGES NETTES D'INTERETS (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Intérêts nominaux sur emprunts	-5.713	-5.364	-4.915
Reconstitution du nominal des dettes financières	0	6	8
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-6.578	-3.142	-2.607
Autres charges d'intérêts	-17	-57	-7
<b>TOTAL</b>	<b>-12.308</b>	<b>-8.556</b>	<b>-7.521</b>

Les intérêts nets ont augmenté de € 3.752K, soit 43,8%. La dette moyenne a augmenté de € 63,6 millions (24%). En même temps, le coût de financement moyen baisse à 3,0%<sup>93\*</sup> (y inclus les frais des instruments de couverture autorisés) pour l'exercice 2016. L'impact des instruments de couverture est de 1,4%. Ceci veut dire que le coût de financement moyen hormis les instruments de couverture s'élèverait à 1,6%. Le coût de financement moyen en 2015 s'élevait à 3,07% par rapport à 3,8% en 2014. L'impact des instruments de couverture s'élevait à 0,92% en 2015 et le coût de financement moyen hormis les instruments de couverture s'élevait à 2,15%.

Les coûts des instruments de couverture augmentent de € 3.436K principalement suite à la liquidation d'un contrat de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) en 2016 pour une somme totale de € 2,1 millions afin de souscrire ensuite une nouvelle couverture aux conditions du marché actuel avec un impact positif sur le coût moyen du financement à l'avenir. Ce coût financier de € 2,1 millions concerne la différence entre la dernière évaluation au 30 septembre 2016 de cet IRS liquidé et l'évaluation de cet IRS au moment de la conclusion de la convention de vente. La hausse est également due aux instruments de couverture contractés en 2015 qui exercent leur impact sur toute l'année 2016. Souscrites le 30 décembre 2016, les couvertures d'intérêt supplémentaires pour la somme de € 87,5 millions sont sans impact sur les charges financières de l'exercice.

<sup>93\*</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 2016, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture.

**Commentaire 16 : Autres charges financières**

AUTRES CHARGES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Frais bancaires et autres commissions	-128	-41	-48
Moins-values nettes réalisées sure vente d'actifs financiers	0	0	0
Moins-values nettes réalisées sure vente de créances de location-financements et similaires	0	0	0
Autres	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-128</b>	<b>-41</b>	<b>-48</b>

Les frais bancaires comprennent principalement des frais de dossier encourus dans le cadre des nouvelles lignes de crédit. La vente de 2 projets français en 2016 a généré des frais bancaires supplémentaires en 2016.

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

La variation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers se monte à € 0,6 million. Elle représente :

- la variation négative de la juste valeur des actifs et des passifs financiers à hauteur de € 1.211K ;
- une variation positive due à IFRS 13 : Montea a comptabilisé un DVA (Debit Value Adjustment) de € 594K sur l'exercice 2016 par rapport à fin 2015.

VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Instruments de couverture autorisés	-616	438	-10.796
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	-616	438	-10.796
Autres	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-616</b>	<b>438</b>	<b>-10.796</b>

La dette de Montea dans le cadre des instruments de couverture s'élève à € 26,1 millions.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (EUR x 1.000)	Début	Échéance	Montant nominal	Montant pris 31/12/2016	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt couvert	Juste valeur 2016	Juste valeur 2015	Juste valeur 2014	Variation de la juste valeur
IRS	1/01/2016	1/09/2024	15.000	15.000	2,66%	Euribor 3M	-2.983	-1.098	-1.320	-1.885
IRS	1/07/2012	1/07/2024	0	0	2,50%	Euribor 3M	-	-	-14.413	0
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	-	-	-1.516	0
IRS	30/11/2015	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	Euribor 3M	-845	-2.687	-2.706	1.842
IRS	1/10/2011	1/10/2020	0	0	2,77%	Euribor 3M	-	-	-1.518	0
IRS	31/12/2015	31/12/2021	10.000	10.000	2,38%	Euribor 3M	-1.248	-1.240	-1.174	-8
IRS	2/01/2015	1/07/2022	25.000	25.000	2,25%	Euribor 3M	-3.324	-3.177	-2.992	-147
IRS	1/04/2015	1/07/2022	10.000	10.000	2,52%	Euribor 3M	-1.488	-1.446	0	-42
IRS	1/04/2015	1/07/2023	25.000	25.000	2,74%	Euribor 3M	-4.550	-4.277	0	-273
IRS	3/10/2016	1/07/2024	25.000	25.000	1,71%	Euribor 3M	-2.949	-4.519	0	1.570
IRS	1/04/2015	1/07/2027	25.000	25.000	2,74%	Euribor 3M	-5.900	-4.997	0	-903
IRS	31/03/2015	30/06/2023	10.000	10.000	2,51%	Euribor 3M	-1.590	-1.479	0	-111
IRS	30/12/2016	31/12/2027	2.500	2.500	0,78%	Euribor 3M	-41	-	0	-41
IRS	30/12/2016	31/12/2024	10.000	10.000	0,45%	Euribor 3M	-120	-	0	-120
IRS	30/12/2016	31/12/2026	50.000	50.000	0,68%	Euribor 3M	-763	-	0	-763
IRS	31/12/2016	31/12/2025	25.000	25.000	0,56%	Euribor 3M	-330	-	0	-330
<b>TOTAL</b>			<b>242.500</b>	<b>242.500</b>			<b>-26.131</b>	<b>-24.920</b>	<b>-25.639</b>	<b>-1.211</b>

Voici un aperçu schématique de l'échéance des contrats IRS en cours, pour une valeur de € 242,5 millions :

2019 :	€ 10 millions
2020 :	€ 25 millions
2021 :	€ 10 millions
2022 :	€ 10 millions
2023 :	€ 35 millions
2024 :	€ 50 millions
2025 :	€ 25 millions
2026 :	€ 50 millions
2027 :	€ 27,5 millions

Sur tous les exercices, Montea a comptabilisé en raison des adaptations dues à IFRS 13, une variation positive de l'évaluation des instruments de couverture à hauteur de € 1.327K (le « Debit Value Adjustment »). En conséquence, la dette nette de Montea dans le cadre des instruments de couverture se situe à € 24,8 millions. Elle figure dans les dettes financières de long terme, au passif du bilan.

Fin 2016, Montea dispose d'instruments de couverture pour un montant nominal de € 242,5 millions.

Le coût de couverture moyen a légèrement augmenté de 2,6% à 3,3% (à périmètre constant)<sup>94\*</sup>.

Sur la base des contrats IRS existants, vous trouverez en annexe les flux de trésorerie nets non actualisés.

Flux de trésorerie (EUR x 1000)	<1 an	1 ans < x < 2 ans	2 ans < x < 3 ans	3 ans < x < 4 ans	4 ans < x < 5 ans	5 ans < x < 6 ans	6 ans < x < 7 ans	7 ans < x < 8 ans	8 ans < x < 9 ans	9 ans < x < 10 ans	> 11 ans
Frais de hedging	5.126	5.126	4.787	4.787	4.517	3.591	2.544	1.513	1.293	792	0

### Commentaire 18 : Impôt sur les sociétés

IMPOTS DES SOCIETES (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Précompte mobilier	0	-1	-1
Charges (produits) d'impôts actuel(le)s	-505	-323	-323
<b>TOTAL</b>	<b>-506</b>	<b>-324</b>	<b>-324</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
- impôt sur les dividendes à payer par Montea SCA
- impôt sur les dividendes à payer par Montea Nederland

### Commentaire 19 : Immobilisations incorporelles

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(x EUR 1.000)
<b>AU 31/12/2014</b>	<b>125</b>
Acquisitions	180
Amortissements	-91
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>214</b>
Acquisitions	66
Amortissements	-91
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>189</b>

Cette rubrique mentionne le montant des immobilisations incorporelles à usage propre. Ces immobilisations incorporelles comprennent principalement les frais de licences et de développement des logiciels de property management, facility management et comptabilité.

<sup>94</sup> \*Le coût de couverture moyen se calcule en divisant le coût de couverture annuel total par le montant couvert moyen.

**Commentaire 20 : Immeubles de placement**

IMMEUBLES DE PLACEMENT & PROJETS DE DEVELOPPEMENT	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)	(X EUR 1.000)
	Immeubles de placement	Projet de développement	TOTAL
<b>Au 31/12/2014</b>	<b>397.710</b>	<b>16.295</b>	<b>414.005</b>
<b>Investissements</b>	<b>81.115</b>		<b>81.115</b>
Nouvelles acquisitions	62.673		62.673
Acquisitions par transaction d'actions	-		-
Redéveloppements	18.442		18.442
<b>Projets de développement</b>		<b>9.345</b>	<b>9.345</b>
<b>Désinvestissements</b>	-		-
Vente actifs	-		-
Immeubles destinés à la vente	-		-
<b>Augmentations/(baisse) de la juste valeur</b>	<b>2.470</b>		<b>2.470</b>
<b>Au 31/12/2015</b>	<b>481.295</b>	<b>25.640</b>	<b>506.935</b>
<b>Investissements</b>	<b>96.288</b>		<b>96.288</b>
Nouvelles acquisitions	55.296		55.296
Acquisitions par transaction d'actions	40.992		40.992
Redéveloppements	-		-
<b>Projets de développement réceptionnés</b>		<b>-15.359</b>	<b>-15.359</b>
<b>Désinvestissements</b>	<b>-57.516</b>		<b>-57.516</b>
Vente actifs	-49.795		-49.795
Immeubles destinés à la vente	-7.721		-7.721
<b>Augmentations/(baisse) de la juste valeur</b>	<b>4.788</b>		<b>4.788</b>
<b>Au 31/12/2016</b>	<b>524.855</b>	<b>10.281</b>	<b>535.136</b>

L'augmentation des immeubles de placement s'élève à € 28,2 millions en 2016 par:

- L'augmentation des nouvelles acquisitions (€ 55,3 millions):
  - La réception de Movianto pour un montant de € 14,4 millions
  - La réception de Bakkersland pour un montant de € 26,9 millions
  - L'extension de DSV – Phase II pour un montant de € 9,2 millions
  - L'extension de CdS pour un montant de € 4,8 millions

Ces acquisitions (projets built-to-suit) ont été financées par des dettes.

- L'augmentation des achats de nouvelles propriétés par le biais de transactions en actions (€ 41,0 millions):
  - Belgique: Bornem Vastgoed, Nyssa et Robinia One, d'une valeur de € 22,1 millions ;
  - Pays-Bas: Europand Eindhoven d'une valeur de € 18,9 millions;

Bornem Vastgoed NV et Europand Eindhoven BV ont été financés par des dettes. Pour Nyssa et Robinia One (projet loué à Federal Mogul) il a été procédé à un apport en nature résultant en la création d'un total de 447.231 actions nouvelles qui participent entièrement au résultat de Montea en 2016.

IFRS 3 n'est pas applicable dans ce cas, ces transactions n'étant pas considérées comme des acquisitions d'un regroupement d'entreprises. La société reprise n'est pas considérée comme un business individuel, mais comme un immeuble qui génère des revenus locatifs.

- La baisse dans les projets de développement d'une valeur de € 15,4 millions:
  - le développement de Camphin (+ € 3,0 millions)
  - le développement de Scotch & Soda (+ € 7,2 millions)
  - Bakkersland a été transféré des projets de développement vers les immeubles de placement – nouvelles acquisitions (- € 13,3 millions)
  - Movianto a été transféré des projets de développement vers les immeubles de placement – nouvelles acquisitions (- € 11,2 millions)
  - L'extension DSV a été transférée des projets de développement vers les immeubles de placement – nouvelles acquisitions (- € 1,1 million);

La différence entre la diminution du poste projets de développement pour les projets réceptionnés Bakkersland (- € 13,3 millions), Movianto (- € 11,2 millions) et DSV (- € 1,1 millions) et l'augmentation du poste immeubles de placement – nouvelles acquisitions comme décrit ci-dessus (Bakkersland + € 26,9 millions, Movianto + € 14,4 millions et DSV + € 9,2 millions) s'explique principalement par les frais d'investissement encourus au cours de l'exercice 2016.

- En partie compensé par la vente de deux sites français (St-Cyr-en-Val et Tilloy-lez-Cambrai) et le site Herentals (loué à Kemin) pour un impact total de € 49,8 millions.
- Les biens immobiliers destinés à la vente de € 7,7 millions : le troisième bâtiment qui sera vendu fin mars 2017 (situé à Savigny-le-Temple). Nous référons au communiqué de presse du 29 décembre 2016 concernant la vente des trois bâtiments en France.
- Les variations de la juste valeur de notre portefeuille immobilier, pour un montant total de € 4,8 millions.

Le bilan de Bornem Vastgoed NV qui fut repris via une transaction en actions comprend les éléments suivants :

- Le terrain
- La créance intra-groupe à concurrence de € 0,6 million
- des capitaux propres de € 1,1 million
- des dettes commerciales et autres dettes de € 0,1 million

La créance intra-groupe fut remboursée à la date de l'acquisition par la société cédante, Beherman Invest NV.

Les bilans de Nyssa NV (propriétaire de 64% du terrain et de l'immeuble) et Robinia One NV (propriétaire de 36% du terrain et de l'immeuble) comprend les éléments suivants :

- le terrain avec l'immeuble loué à Federal Mogul
- l'en-cours des créances commerciales de € 0,2 million
- des capitaux propres de € 17,3 millions, qui consistent largement de capital
- des dettes commerciales et autres dettes de € 0,2 million
- une dette intra-groupe à concurrence de € 0,6 million

La dette intra-groupe a été remboursée à la date de l'acquisition par la société acquérante, soit Montea Comm. V.A.

Le bilan de Europand Eindhoven BV qui fut repris via une transaction en actions comprend les éléments suivants :

- le terrain avec immeuble loué à Jan De Rijk
- autres créances et comptes de régularisation (actifs) à concurrence de € 0,1 million
- des capitaux propres de € 3,7 millions
- des dettes financières à concurrence de € 7,5 millions
- les autres passifs et créditeurs à concurrence de € 0,4 million

Les dettes financières ont été remboursées à la date de l'acquisition par la société acquérante, dans ce cas Montea Nederland NV.

Le tableau ci-dessous récapitule les projets de développement :

<b>Projet de développements</b>	<b>(X EUR 1.000)</b>
<b>Au 31/12/2014</b>	<b>16.295</b>
<b>Projet de développements</b>	
- Heerlen	-16.295
- Bakkersland	13.306
- Movianto	11.244
- Extension DSV	1.090
<b>Au 31/12/2015</b>	<b>25.640</b>
<b>Projet de développements</b>	
- Heerlen	3.045
- Scotch & Soda	7.240
- Bakkersland	-13.300
- Movianto	-11.200
- Extension DSV	-1.144
<b>Au 31/12/2016</b>	<b>10.281</b>

**Commentaire 21 : Autres immobilisations corporelles**

AUTRES ACTIFS CORPORELS NON COURANTS (x EUR 1.000)	Total	à usage propre	Autres
<b>AU 31/12/2014</b>	<b>7.655</b>	<b>571</b>	<b>7.083</b>
<b>Valeur d'acquisition 01/01/2015</b>	<b>8.206</b>	<b>757</b>	<b>7.449</b>
Acquisitions	93	0	93
Panneaux solaires	2.841	0	2.841
- Achats des panneaux solaires	2.628	0	2.628
- Plus/moins value des panneaux solaires existantes	213	0	213
<b>Valeur d'acquisition 31/12/2015</b>	<b>11.140</b>	<b>757</b>	<b>10.383</b>
	0	0	0
<b>Amortissements 01/01/2015</b>	<b>-551</b>	<b>148</b>	<b>-699</b>
Amortissements	-89	38	-126
<b>Amortissements 31/12/2015</b>	<b>-640</b>	<b>186</b>	<b>-826</b>
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>10.500</b>	<b>571</b>	<b>9.929</b>
<b>Valeur d'acquisition 01/01/2016</b>	<b>11.140</b>	<b>757</b>	<b>10.383</b>
Acquisitions	55	0	55
Panneaux solaires	-391	0	-391
- Achats des panneaux solaires	330	0	330
- Plus/moins value des panneaux solaires existantes	-720	0	-720
<b>Valeur d'acquisition 31/12/2016</b>	<b>10.804</b>	<b>757</b>	<b>10.047</b>
	0	0	0
<b>Amortissements 01/01/2015</b>	<b>-640</b>	<b>148</b>	<b>-788</b>
Amortissements	-67	38	-105
<b>Amortissements 31/12/2016</b>	<b>-707</b>	<b>186</b>	<b>-893</b>
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>10.098</b>	<b>571</b>	<b>9.526</b>

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

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation d'IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, il convient de comptabiliser l'actif dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à concurrence de la valeur revalorisée, soit la juste valeur au moment de la revalorisation moins les éventuels amortissements ultérieurs accumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. Si les panneaux solaires étaient évalués à leur coût de revient, cela représenterait € 9.301K. Les panneaux solaires ne sont pas évalués par un expert indépendant.

La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'escompte des produits futurs.

En ce qui concerne la valeur des panneaux solaires, les plus-values nettes (€ 720K pour 2016) 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 31/12/2014</b>	<b>0</b>
<b>Actifs détenus jusqu'à leur échéance</b>	<b>0</b>
Participations dans les sociétés liées ou sociétés avec une participation partielle	0
<b>Actifs à la juste valeur via résultat</b>	<b>0</b>
Instruments de couverture	0
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>0</b>
<b>Actifs détenus jusqu'à leur échéance</b>	<b>0</b>
Participations dans les sociétés liées ou sociétés avec une participation partielle	0
<b>Actifs à la juste valeur via résultat</b>	<b>0</b>
Instruments de couverture	0
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>0</b>

Les immobilisations financières concernent exclusivement la valorisation positive des instruments de couverture.

La valorisation négative des instruments de couverture pour 2016 figure au commentaire 17.

**Commentaire 23 : Créances commerciales et autres actifs non courants**

CREANCES COMMERCIALES ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS	(x EUR 1.000)
<b>AU 31/12/2014</b>	<b>37</b>
Cautions en espèces	1
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>38</b>
Cautions en espèces	1
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>39</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 31/12/2014</b>	<b>3.775</b>
Immeubles de placement	-3.775
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>0</b>
Immeubles de placement	7.721
Certificats immobiliers	0
Autres actifs	0
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>7.721</b>

Le 1er octobre 2014, un contrat a été conclu concernant une option temporaire d'achat et de vente du bien de Meer : l'acheteur pouvait lever une option call pour acquérir le bien jusqu'au 31 décembre 2014, et Montea pouvait exercer une option put pour vendre le bien jusqu'au 31 janvier 2015 inclus. L'acheteur a signifié à Montea, par lettre recommandée, sa volonté d'exercer l'option call. Le bien a été vendu en avril 2015.

La vente du site de Savigny-le-Temple interviendra au plus tard le 31 mars 2017, après quelques travaux d'adaptation pour le locataire actuel.

**Commentaire 25 : Créances commerciales à court terme**

CREANCES COMMERCIALES (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Créances commerciales brutes	11.014	8.195	13.015
Provisions pour créances douteuses	-515	-504	-562
<b>TOTAL</b>	<b>10.499</b>	<b>7.691</b>	<b>12.453</b>

Au 31 décembre 2016, les créances commerciales brutes se montaient à € 10.014K, dont :

- € 9.870K de créances commerciales ;
- € 515K de créances douteuses ;
- € 628K d'autres créances ;
- € 515K de réductions de valeur sur créances douteuses.

Le tableau ci-dessous reflète l'âge des créances commerciales pour € 9.870K.

TABLEAU DES ECHEANCES DES CREANCES COMMERCIALES	(x EUR 1.000)
créances commerciales, non échu	8.437
créances commerciales, échu 1 - 30 jours	611
créances commerciales, échu 31 - 60 jours	276
créances commerciales, échu 61 - 90 jours	358
créances commerciales, échu > 90 jours	188
<b>TOTAL</b>	<b>9.870</b>

Le montant total de € 9 870 K n'a fait l'objet d'aucune réduction de valeur. Une analyse individuelle de chaque dossier échu de plus de 90 jours est faite afin de démontrer que nous ne risquons pas que la créance soit perdue et que nous pouvons confier à ce que nos clients peuvent répondre à leurs obligations.

Afin de minimiser l'impact des retards de paiement sur le résultat, Montea gère avec efficacité son fichier clients. Régulièrement, Montea soumet ses clients à une analyse de crédit. Les clients potentiels 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 31/12/2014</b>	<b>573</b>
Montant pour l'exercice en cours	0
Reprise du montant pour l'exercice en cours	-69
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>504</b>
Montant pour l'exercice en cours	11
Reprise du montant pour l'exercice en cours	0
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>515</b>

<b>REDUCTIONS DE VALEUR SUR CREANCES COMMERCIALES COMPTABILISEES</b>	<b>(x EUR 1.000)</b>
<b>AU 31/12/2014</b>	<b>562</b>
Provisions pour l'exercice en cours	0
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	-58
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>504</b>
Provisions pour l'exercice en cours	11
Reprise de provisions pour l'exercice en cours	0
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>515</b>

Le tableau ci-dessous récapitule les autres créances de € 628K :

<b>TABLEAU DES AUTRES CREANCES</b>	<b>(x EUR 1.000)</b>
Clients avec solde débiteurs	105
Fournisseurs avec solde créditeurs	146
Factures à établir	354
Note de crédit à recevoir	23
<b>TOTAL</b>	<b>628</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	515
<b>TOTAL</b>	<b>515</b>

Une provision de € 515K a été constituée pour le total des créances douteuses.

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

Montea n'a pas obtenu de garanties limitant son risque de crédit ni d'instruments de couverture du crédit.

**Commentaire 26 : Créances fiscales et autres actifs courants**

CREANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
<b>IMPOTS</b>	<b>6.559</b>	<b>4.254</b>	<b>1.390</b>
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	6.292	3.983	1.121
Impôts	268	271	269
<b>AUTRES ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>48</b>	<b>-185</b>	<b>196</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.607</b>	<b>4.069</b>	<b>1.586</b>

Le montant considérable de la TVA à récupérer résulte du grand nombre de factures enregistrées à la fin de l'année. Ces factures concernent les développements en cours aux Pays-Bas.

**Commentaire 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie**

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Dépôts en espèces auprès des établissements de crédit	3.348	4.929	4.248
Placements à terme	2	2	2
Chèques à encaisser	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3.350</b>	<b>4.930</b>	<b>4.250</b>

Les placements à terme sont des versements sur des comptes à terme auprès d'institutions de crédit.

**Commentaire 28 : Comptes de régularisation de l'actif**

COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Revenus immobiliers courus non échus	424	394	2.662
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	0	0	0
Charges immobilières payées d'avance			
- Les frais d'indisponibilité prépayés Group De Paepe	4.500	4.500	4.500
- Frais pour les projets futurs / Provisions	15.785	10.071	1.926
- Autres	0	0	0
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	0	0	0
Autres	412	344	894
<b>TOTAL</b>	<b>21.121</b>	<b>15.309</b>	<b>9.981</b>

Les indemnités payées à l'avance – MG Real Estate concernent les avances sur la valeur du terrain. Elles seront remboursées si les projets ne sont pas menés à bien dans un délai de 4 ans suivant le paiement. Ces indemnités payées par Montea sont indisponibles, car le calendrier de l'achèvement du futur projet n'est pas connu. Montea n'a donc pas accès à ces fonds pendant un certain délai.

La rubrique « Charges des futurs projets / avances frais de construction » comprend les avances sur les frais de construction/coût des actions pour les futurs projets dont la convention d'achat n'est pas encore signée et pour lesquels il existe une convention de confirmation. Avant la signature de la convention d'achat, il faut que toutes les conditions suspensives de la convention de confirmation soient levées. Une condition suspensive peut par exemple porter sur un permis d'environnement, l'approbation d'un apport en nature par la FSMA, etc. Vu les conditions suspensives, il n'existe pas encore de certitude suffisante pour inclure les projets dans les Immeubles de placement. Il est explicitement stipulé dans la convention de confirmation/de partenariat qu'un remboursement complet interviendra si le projet ne va pas à son terme. C'est la raison pour laquelle ces avances sont provisoirement comptabilisées dans les comptes de régularisation.

La convention d'achat n'étant pas encore signée à la fin de la période, ces frais sont inscrits au compte de régularisation plutôt qu'à la rubrique « Immeubles de placement ».

Une fois la convention d'achat définitive, les frais et/ou avances seront transférés au poste « Immeubles de placement ».

L'augmentation des frais immobiliers payés d'avance s'explique surtout par la hausse des frais de démarrage déjà engagés ou par des acomptes sur les frais de construction de nouveaux projets possibles.

### Commentaire 29 : Capital et actions

CAPITAL ET PRIMES D'EMISSION (x EUR 1.000)	Capital	Frais de l'augmentation de capital	Capital d'actions options personnel	Prime d'émission	Nombre d'actions
<b>AU 31/12/2014</b>	<b>178.416</b>	<b>-2.357</b>	<b>3</b>	<b>14.650</b>	<b>8.754.378</b>
Apport en nature HSL et dividendes en actions	9.319	-93	0	6.244	457.323
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>187.735</b>	<b>-2.450</b>	<b>3</b>	<b>20.893</b>	<b>9.211.701</b>
Apport en nature HSL et dividendes en actions	15.085	-91	0	11.546	740.183
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>202.820</b>	<b>-2.541</b>	<b>3</b>	<b>32.439</b>	<b>9.951.884</b>

Le 23 mars 2016, Montea a procédé à l'apport en nature (indirect) du site de Willebroek (loué à Federal Mogul). Un total de 447.231 nouvelles actions ont été émises, donnant entièrement droit au résultat de Montea.

Le 10 juin 2016, Montea a augmenté ses fonds propres de € 10,4 millions (capital + primes d'émission), 76,3% des actionnaires existants ayant opté pour le dividende optionnel. De ce fait, 292.952 nouvelles actions ont été créées.

Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 23/03/2016 (apport en nature Federal Mogul) ou à [www.montea.com](http://www.montea.com) et au communiqué de presse du 10/06/2016 ou à [www.montea.com](http://www.montea.com).

### Commentaire 30 : Réserves

Le résultat net qui s'élève à € 34,5 millions au 31 décembre 2016, a diminué de € 1,8 millions par rapport au communiqué de presse annuel publié du gérant statutaire au 21/02/2017 ( soit € 36,3 millions) à cause d'une correction du résultat sur le portefeuille. Le coût de transaction initial doit passer, au moment d'un désinvestissement, par le compte de résultat et doit être réaffecté au capital propre. Dans le communiqué de presse, ces frais de transaction étaient repris, par erreur, dans le capital propre et non en résultat. Le capital propre n'est donc pas affecté. En outre, cet ajustement n'a aucun impact sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

(EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
<b>Réserves</b>	<b>-15.356</b>	<b>-22.035</b>	<b>-13.480</b>
Réserve légale	835	835	835
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	-32.524	-31.804	-34.487
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 (-)	-25.326	-23.256	-17.813
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à une comptabilité de couverture au sens d'IFRS	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à une comptabilité de couverture au sens d'IFRS	-24.188	-24.188	-24.627
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0	0
Réserve pour actions propres	-2	-251	-639
Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	0	0	0
Réserve pour bénéfices et pertes actuariels des plan de pension à prestations définies	0	0	0
Réserve des latences fiscales relatives aux biens immobiliers sis à l'étranger	0	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement de dettes financières	0	0	0
Autres réserves	65.850	56.630	63.250

Le conseil d'administration du 14 novembre 2011 a adopté un plan d'options pour tous les membres du management exécutif, y compris les administrateurs exécutifs. Pour les besoins de ces options, des actions propres ont été rachetées. La somme de € 251K (« Réserve pour actions propres ») concerne en 2015 7.246 actions propres pour une valeur nominale totale de € 251K (frais compris). Ces 7.246 actions étaient le reste des 23.346 actions rachetées en financement du plan d'options en cours. Durant l'exercice 2016, toutes les options restantes ont été exercées pour un total de 7.246 actions. A présent, aucun nouveau plan d'options n'a été prévu.

La différence du poste « Réserve pour le solde de la variation de la juste valeur du patrimoine immobilier » par rapport à l'an dernier se situe à € -720K, essentiellement à cause de l'évolution négative de l'évaluation par l'expert immobilier. La réserve négative pour le solde des variations de la juste valeur du patrimoine immobilier et la réserve pour le solde des instruments de couverture sont les principaux éléments exerçant un fort impact négatif sur les réserves.

Dans la détermination de la juste valeur du portefeuille immobilier, suite à l'analyse d'un grand nombre de transactions par un groupe d'experts agissant pour des institutions immobilières cotées en bourse, il est tenu compte de 2,5% de frais d'achats totaux sur les investissements immobiliers importants (soit > € 2.500.000).

Cela veut dire que pour tous les sites de € >2.500.000, il faut diviser la valeur d'investissement par 1,025 pour obtenir la juste valeur. Pour tous les autres sites, on ajoute 10% ou 12,5% de droits d'enregistrement pour arriver à la juste valeur.

En ce qui concerne la valorisation des sites français et néerlandais, on a procédé à une estimation du total des frais d'acquisition. Ce total se situe aux environs de 6,3% en France et de 6,6% aux Pays-Bas.

**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
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
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>-32.524</b>

**Commentaire 30.2 : Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée**

RESERVE POUR LE SOLDE DES VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISES QUI NE SONT PAS SOUMIS A UNE COMPTABILITE DE COUVERTURE AU SENS D'IFRS	(x EUR 1.000)
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2007 (15 mois)	0
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2008 (12 mois)	861
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2009 (12 mois)	-6.792
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2010 (12 mois)	-2.089
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2011 (12 mois)	1.643
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2012 (12 mois)	-4.917
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2013 (12 mois)	-8.033
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2014 (12 mois)	5.497
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2015 (12 mois)	-10.796
Variations de la juste valeur des instruments de couverture 2016 (12 mois)	438
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>-24.188</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 point 7.5 « État des mouvements des fonds propres consolidés et des réserves 31/12/2016 ».

Le tableau ci-dessous récapitule le résultat net par action et le résultat EPRA par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions et sur le nombre d'actions donnant droit à dividende à la fin de l'exercice de Montea. Le résultat EPRA est égal au résultat net hors résultat sur le portefeuille<sup>95</sup> (XVI à XIX de l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice) et hors variation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers (voir XXIII de l'état consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant affectation du bénéfice).

<sup>95</sup> Voir section 9.10.

Le résultat net, qui s'élève à € 34,5 millions au 31 décembre 2016, a diminué de € 1,8 millions par rapport au communiqué de presse annuel publié du gérant statutaire au 21/02/2017 (soit € 36,3 millions) à cause d'une correction du résultat sur le portefeuille. Le coût de transaction initial doit passer, au moment d'un désinvestissement, par le compte de résultat et doit être réaffecté au capital propre. Dans le communiqué de presse, ces frais transaction étaient repris, par erreur, dans le capital propre et non en résultat. Le capital propre n'est donc pas affecté. En outre, cet ajustement n'a aucun impact sur le résultat EPRA et sur le résultat distribuable.

Il convient de préciser que le nombre d'actions participant au résultat de Montea est égal au nombre d'actions à la fin de la période. Par ailleurs, le résultat dilué par action est égal au résultat ordinaire par action, car le résultat des participations minoritaires (5% de SCI 3R et 0,4 % de Bornem Vastgoed SA) est négligeable. Montea ne détient pas de warrants ni d'obligations convertibles.

 <b>COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDES (EUR x 1.000)</b>	<b>31/12/2016</b> 12 mois	<b>31/12/2015</b> 12 mois	<b>31/12/2014</b> 12 mois
<b>RESULTAT NET</b>	<b>34.481</b>	<b>24.010</b>	<b>6.107</b>
Attribuable à :			
Actionnaires de la société mère	34.481	24.010	6.105
Intérêts minoritaires	0	0	2
<b>Résultat EPRA (K€)</b>	<b>24.018</b>	<b>21.097</b>	<b>15.271</b>
Nombre d'actions pondéré de la période	9.722.190	9.012.751	7.821.644
Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	9.951.884	9.211.701	8.754.378
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions pondéré (EUR)</b>	<b>3,55</b>	<b>2,66</b>	<b>0,78</b>
<b>RESULTAT EPRA PAR ACTION (EUR)</b>	<b>2,47</b>	<b>2,34</b>	<b>1,95</b>

 <b>DETAIL RECONCILIATION DU RESULTAT NET à RESULTAT EPRA (EUR X 1.000)</b>	<b>31/12/2016</b> 12 maanden	<b>31/12/2015</b> 12 maanden	<b>31/12/2014</b> 12 maanden
<b>RESULTAT NET (K€)</b>	<b>34.481</b>	<b>24.010</b>	<b>6.107</b>
- Résultat sur la vente des immeubles de placement	-6.291	-5	-176
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-4.788	-2.470	-1.457
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	616	-438	10.796
<b>RESULTAT EPRA (K€)</b>	<b>24.018</b>	<b>21.097</b>	<b>15.271</b>

### Commentaire 32 : Participation minoritaire

<b>INTERET MINORITAIRE</b>	<b>(x EUR 1.000)</b>
<b>AU 31/12/2014</b>	<b>100</b>
5% du résultat de la SCI 3R au 31/12/2015	0
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>100</b>
Intérêts Minoritaire Bornem Vastgoed NV	19
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>119</b>

### Commentaire 33 : Provisions de long terme

<b>PROVISIONS (EUR x 1.000)</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Pensions	0	0	0
Autres	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Commentaire 34 : Dettes financières**

DETTES FINANCIERES (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
<b>DETTES FINANCIERES NON COURANTES</b>	<b>285.577</b>	<b>314.182</b>	<b>177.393</b>
Etablissements de crédit	175.132	203.500	116.000
Emprunt obligataire	109.189	109.224	59.085
Cautions, garanties bancaires par dépôts	1.071	1.060	840
Leasing financier	184	335	0
Autres	0	63	1.468
- Autres emprunts	0	0	0
- Garanties bancaires reçues	0	0	0
- Avances sur revenus immobiliers avec recours de plus 'un an	0	0	0
- Revenus immobiliers cédés avec recours de plus d'un an	0	0	0
- Autres	0	0	45
<b>DETTES FINANCIERES COURANTES (EUR x 1.000)</b>	<b>10.590</b>	<b>20.581</b>	<b>50.752</b>
Etablissements de crédit	10.000	20.000	49.000
Leasing financier	590	581	0
Autres	0	0	0
- Autres emprunts	0	0	0
- Garanties bancaires reçues	0	0	0
- Avances sur revenus immobiliers avec recours de plus 'un an	0	0	0
- Revenus immobiliers cédés avec recours de plus d'un an	0	0	0
- Autres	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>296.167</b>	<b>334.763</b>	<b>228.145</b>

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 six institutions financières. Au 31/12/2016, Montea disposait d'un total de € 235,0 millions en lignes de crédit contractuelles, dont 78,8% (€ 185,1 millions) sont utilisés.

L'année prochaine, la dette arrivera à échéance à hauteur de 5,4% (ou € 10,0 millions).

Les dettes financières totales envers les « établissements de crédit » sont à taux variable, couvertes à 111% par des instruments de couverture IRS à taux fixe. Cette surcouverture résulte du fait que les nouvelles couvertures sont déjà en vigueur au 30 décembre 2016 au moment où une partie des dettes ont été remboursées alors que les investissements prévus ne seront réalisés que plus tard en Q1 2017. Cette surcouverture n'est que temporaire : les investissements de Q1 2017 feront retomber le pourcentage couverture en dessous de 100%. Montea prévoit que les investissements de 2017 vont ramener le taux de couverture à 85% vers la fin de l'année si de nouveaux instruments de couverture ne sont pas souscrits.

Les dettes financières « Cautions, garanties et autres dettes » sont à taux fixe. À l'exception de 1 obligation de € 25 millions, toutes les obligations sont à taux fixe. Les lignes de crédit sont à taux variable.

Les tableaux ci-dessous montrent l'analyse des échéances des lignes de crédit, des obligations et des instruments de couverture. La dernière colonne montre l'intérêt sur base de la situation sur 31/12/2016 compte tenu d'un taux Euribor stable.

ETABLISSEMENTS DE CREDIT (x EUR 1000)	Lignes de crédits contractés	Lignes de crédit retirées	Lignes de crédit retirées + intérêts
Lignes de crédit avec une maturité < 1 année	10.000	10.000	2.489
Lignes de crédit avec une maturité 1 - 2 années	26.667	16.667	2.325
Lignes de crédit avec une maturité 2 - 3 années	30.000	0	2.115
Lignes de crédit avec une maturité > 3 années	168.333	158.465	5.930
<b>TOTAL</b>	<b>235.000</b>	<b>185.132</b>	<b>12.859</b>

INSTRUMENTS DE COUVERTURE (x EUR 1000)	Montant notionnel	Intérêts instruments de couverture
Instruments de couverture avec une maturité < 1 année	-	5.130
Instruments de couverture avec une maturité 1 - 2 années	-	5.130
Instruments de couverture avec une maturité 2 - 3 années	10.000	4.791
Instruments de couverture avec une maturité > 3 années	232.500	22.183
<b>TOTAL</b>	<b>235.000</b>	<b>37.234</b>

EMPRUNTS OBLIGATAIRES (EUR x 1000)	Emprunts obligataires contractés	Emprunts obligataires retirés	Intérêts emprunts obligataires
Emprunts obligataires avec une maturité < 1 année	0	0	3.606
Emprunts obligataires avec une maturité 1 - 2 années	0	0	3.606
Emprunts obligataires avec une maturité 2 - 3 années	0	0	3.606
Emprunts obligataires avec une maturité > 3 années	110.000	110.000	10.563
<b>TOTAL</b>	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>	<b>21.382</b>

Montea a encore des dettes de leasing financier en cours sur le site de Milmort (BE). Elles sont remboursées par trimestre. Le leasing prend fin en 2017.

Ci-dessous vous trouverez un schéma des dettes de leasing encore à payer:

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Milmort:	€ 555K	€ 774K
<b>Total</b>	<b>€ 555K</b>	<b>€ 774K</b>

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

EMPRUNTS OBLIGATAIRES						
Montant nominal	Date de début	Date d'échéance	Intérêt	Taux d'intérêt	Remboursement du capital	Remboursement d'intérêt
30.000	28/06/2013	28/06/2020	Fixe	0/01/1900	2020	Annuel
30.000	28/05/2014	28/02/2021	fixe	0/01/1900	2021	annuel
25.000	30/06/2015	30/06/2027	Variable	EURIBOR 3M + 205 bps	2027	Trimestriel
25.000	30/06/2015	30/06/2025	Fixe	3,42%	2025	Annuel
<b>110.000</b>						

### Commentaire 35 : Autres passifs financiers non courants

AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Instruments financiers dérivés autorisés	24.804	30.283	24.627
<b>TOTAL</b>	<b>24.804</b>	<b>30.283</b>	<b>24.627</b>

Dans les autres passifs financiers non courants, on trouve exclusivement la valorisation négative des instruments de couverture d'intérêt au 31/12/2016. Le commentaire 22 (Immobilisations financières) comprend les variations positives de la valeur des instruments de couverture d'intérêt. Au 31/12/2016, les instruments de couverture affichent une valeur négative de € 24,8 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)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Garanties	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Commentaire 37 : Dettes commerciales et autres passifs courants**

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Exit Taks	2.014	1.455	1.455
<b>Autres</b>	<b>8.833</b>	<b>6.460</b>	<b>6.085</b>
Fournisseurs	5.512	2.640	5.383
Locataires	266	273	17
TVA, salaires et charges sociales	3.056	3.547	686
<b>TOTAL</b>	<b>10.848</b>	<b>7.915</b>	<b>7.540</b>

AUTRES PASSIFS COURANTS (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Dividendes	10	14	58
Passifs intra-groupe	117	0	730
Autres	23	3.979	0
<b>TOTAL</b>	<b>150</b>	<b>3.993</b>	<b>788</b>

Le poste « Fournisseurs » présente encore un solde de € 5,5 millions. Cela concerne des factures impayées en fin d'exercice.

La rubrique « Passifs intra-groupe gérant statutaire » concerne une dette en compte courant à l'égard de Montea Management SA.

**Commentaire 38 : Comptes de régularisation du passif**

COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF (EUR x 1.000)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Revenus immobiliers perçus d'avance	7.463	7.613	6.942
Intérêts et autres charges courus non échus	3.374	3.071	2.452
Autres	-11	-8	-64
<b>TOTAL</b>	<b>10.826</b>	<b>10.677</b>	<b>9.330</b>

Les comptes de régularisation du passif comprennent surtout les revenus locatifs facturés anticipativement, ainsi que l'affectation des intérêts pas encore réglés sur les emprunts obligataires.

**Commentaire 40 : Hiérarchie de la juste valeur**

 <b>Hiérarchie de la juste valeur</b> (EUR x 1.000)		31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
		Valeur exercice	Niveau 1 (1)	Niveau 2 (2)	Niveau 3 (3)
<b>I.</b>	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>545.462</b>	<b>0</b>	<b>228</b>	<b>545.234</b>
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	189	0	189	0
C.	Immeubles de placement	535.136	0	0	535.136
D.	Autres immobilisations corporelles	10.098	0	0	10.098
E.	Actifs financiers non courants	0	0	0	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	39	0	39	0
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en	0	0	0	0
<b>II.</b>	<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>49.297</b>	<b>3.350</b>	<b>38.227</b>	<b>7.721</b>
A.	Actifs détenus en vue de la vente	7.721	0	0	7.721
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	10.499	0	10.499	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	6.607	0	6.607	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.350	3.350	0	0
G.	Comptes de régularisation	21.121	0	21.121	0
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>594.759</b>	<b>3.350</b>	<b>38.455</b>	<b>552.955</b>
	<b>PASSIF</b>	<b>342.794</b>	<b>0</b>	<b>349.367</b>	<b>0</b>
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>	<b>310.381</b>	<b>0</b>	<b>316.954</b>	<b>0</b>
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	285.577	0	292.150	0
C.	Autres passifs financiers non courants	24.804	0	24.804	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>	<b>32.413</b>	<b>0</b>	<b>32.413</b>	<b>0</b>
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	10.590	0	10.590	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	10.848	0	10.848	0
E.	Autres passifs courants	150	0	150	0
F.	Comptes de régularisation	10.826	0	10.826	0
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>342.794</b>	<b>0</b>	<b>349.367</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 l'engagement, que ce soit directement (sous la forme de prix) ou indirectement (dérivées des prix) ;
- Niveau 3 : les valorisations de la juste valeur sont effectuées sur la base de techniques de valorisation qui comprennent pour l'actif ou l'engagement des données non basées sur des éléments de marché observables (données non observables) ;

Durant l'exercice 2016, il n'y a pas eu de transferts entre les différents niveaux de la hiérarchie de la juste valeur.

 <b>Hiérarchie de la juste valeur</b> (EUR x 1.000)		31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015
		Valeur exercice	Niveau 1 (1)	Niveau 2 (2)	Niveau 3 (3)
<b>I.</b>	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>517.686</b>	<b>0</b>	<b>252</b>	<b>517.434</b>
A.	Goodwill	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	214	0	214	0
C.	Immeubles de placement	506.934	0	0	506.934
D.	Autres immobilisations corporelles	10.500	0	0	10.500
E.	Actifs financiers non courants	0	0	0	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	38	0	38	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>31.999</b>	<b>4.930</b>	<b>27.069</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	7.691	0	7.691	0
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	4.069	0	4.069	0
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.930	4.930	0	0
G.	Comptes de régularisation	15.309	0	15.309	0
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>549.685</b>	<b>4.930</b>	<b>27.321</b>	<b>517.434</b>
	<b>PASSIF</b>	<b>341.429</b>	<b>0</b>	<b>317.241</b>	<b>24.188</b>
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>	<b>291.354</b>	<b>0</b>	<b>267.165</b>	<b>24.188</b>
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	267.165	0	267.165	0
C.	Autres passifs financiers non courants	24.188	0	0	24.188
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>50.075</b>	<b>0</b>	<b>50.075</b>	<b>0</b>
A.	Provisions	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	27.491	0	27.491	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.915	0	7.915	0
E.	Autres passifs courants	3.993	0	3.993	0
F.	Comptes de régularisation	10.677	0	10.677	0
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>341.429</b>	<b>0</b>	<b>317.241</b>	<b>24.188</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 immeubles de placement était confiée à l'expert externe, qui s'est dans une large mesure basé sur la méthode de la capitalisation.

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des immeubles de placement suivant la méthode de la capitalisation était confiée à l'expert externe, qui a déterminé la valeur locative et le rendement de marché de tous les sites individuels. La valeur locative et le rendement du marché font l'objet de certaines corrections en fonction de la situation spécifique (p.ex. la différence entre le loyer actuel et la valeur locative du marché, la valeur actuelle des investissements futurs et l'estimation de l'inoccupation future).

Comme précisé ci-dessus, la juste valeur des immeubles de placement est principalement déterminée à partir de la valeur locative du marché (€/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 immeubles de placement 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	28-125	20-130
Valeur locative sur le marché (moyenne pondérée) (EUR / m <sup>2</sup> )	47,29	45,84	56,75
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	6,00%-8,00%	6,10%-10,30%	5,87%-7,26%
Rendement équivalent (moyenne pondérée) (%)	7,11%	7,16%	6,51%
Inflation moyenne	1,97%	0,18%	0,32%
Loyer effectif par rapport à la valeur locative du marché (%)	100,69%	107,82%	99,20%

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.

En 2014 et 2013, la valorisation a également été effectuée suivant la méthode « Discounted Cash Flow ». 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 2015 :

<b>Hypothèses 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> )	27,58-107,63	37,50-110,00	44,29-68,50
Valeur locative sur le marché (moyenne pondérée) (EUR / m <sup>2</sup> )	47,49	45,91	55,14
Rendement équivalent (min. - max.) (%)	6,51%-8,50%	6,90%-10,65%	6,64%-7,36%
Rendement équivalent (moyenne pondérée) (%)	7,27%	7,32%	6,96%
Inflation moyenne (%)	0,56%	0,04%	0,64%
(%)	109,27%	109,57%	102,21%

## 2. Panneaux solaires

L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des panneaux solaires repose sur le calcul de la valeur actuelle nette sur la durée résiduelle des certificats verts.

Les panneaux solaires ont été valorisés suivant le modèle de réévaluation d'IAS 16 – Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale, il convient de comptabiliser l'actif dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable, à concurrence de la valeur revalorisée, soit la juste valeur au moment de la revalorisation moins les éventuels amortissements ultérieurs accumulés et les pertes sur les moins-values particulières ultérieures accumulées. La juste valeur est déterminée sur la base de la méthode d'escompte des produits futurs.

La méthode tient compte des éléments suivants :

- La durée d'utilisation des panneaux solaires, parallèle aux recettes des certificats verts, est estimée à 20 ans en Flandre, 10 ans à Bruxelles et 15 ans en Wallonie.
- Les certificats verts ont une valeur de € 65 à € 330 par certificat ; la rémunération de ces certificats est limitée dans le temps, ce qui veut dire qu'une demande pour un certificat est introduite dès que les panneaux solaires sont opérationnels. Pour une certaine capacité le propriétaire a droit à une rémunération. Cependant, ces rémunérations ont diminué d'année en année (en 2011 elles s'élevaient à 330€ par certificat, en 2016 elles s'élevaient à 65€ par certificat)
- Les revenus de l'énergie vendue aux clients sont basés sur les contrats existants ;
- Les revenus de l'énergie excédentaire sont revendus aux fournisseurs d'énergie suivant les contrats existants ;
- Les frais d'assurance et d'entretien des panneaux solaires sont pris en compte ;
- Le taux d'actualisation appliqué par projet se situe entre 7,0% et 8,0% ;
- Il est tenu compte d'une baisse de rendement sur la période de 20 ans, en raison de l'usure, suivant un pourcentage d'environ 0,2% à 0,6% par an ;
- La valeur résiduelle est à zéro à la fin de la période pour ce qui concerne les certificats verts.

La valeur des panneaux solaires est déterminée chaque trimestre.

La plus-value au lancement d'un nouveau site est comptabilisée dans une composante distincte des fonds propres, suite à l'application de la méthode d'escompte des produits futurs, qui mène à une valeur marchande qui excède celle du coût original des panneaux solaires. Les moins-values sont également comptabilisées dans cette composante, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en deçà du coût initial. Dans ces derniers cas, elles sont comptabilisées dans le résultat.

## 3. Instruments dérivés

La détermination de la juste valeur des instruments dérivés a tenu compte d'une part de la juste valeur communiquée à Montea par les institutions financières, sur la base du swap-rate des produits similaires au 31/12/2016 par rapport aux instruments de couverture souscrits. Au 31/12/2016, la juste valeur des instruments dérivés se monte à € 26.130 K. Cela devrait normalement relever du level II. Parallèlement, l'entreprise doit aussi apprécier le « non-performance risk ». Montea applique une juste valeur négative à ses instruments de couverture.

Sur la base des estimations (credit default swaps au 31/12/2016, âge moyen des swaps existants), Montea a calculé un « non-performance risk » égal à € 1.326 K, ce qui représente une augmentation de € 594 K par rapport au 31/12/2015. 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 € 24.804 K est entièrement comptabilisée au level III. La baisse du non-performance risk s'explique dans une large mesure par la restructuration limitée des instruments dérivés durant l'exercice.

Le non-performance risk se montait à € 732 K au 31 décembre 2015.

#### **4. Passifs financiers**

Les passifs financiers se composent des 4 emprunts obligataires, des lignes de crédit utilisées pour € 185,1 millions et des autres dettes. L'application pratique de la juste valeur à l'évaluation des obligations se fonde sur le prix indicatif déterminé par le marché actif. Les obligations n'étant pas cotées sur le marché au 31/12/2016, elles sont classées en level 2 (évaluation d'un produit similaire sur le marché actif). La juste valeur des emprunts obligataires est égale à leur 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 est à peu près égale à leur valeur comptable. Le classement au niveau II se justifie par la disponibilité d'une valorisation sur un marché actif pour des produits similaires.

#### **5. Actifs courants et (engagements non financiers) courants**

Les techniques de valorisation et l'input de l'évaluation à la juste valeur, appliqués aux actifs courants et aux passifs courants, résultent du fait que les actifs courants et les passifs courants sont évalués à leur valeur nominale, vu qu'il s'agit de créances et de dettes à court terme, avec un risque de crédit limité.

#### **Commentaire 41 : Information segmentée**

Dans le cadre de l'obligation d'information segmentée, la Société applique IFRS 8.

Géographiquement, le portefeuille actuel se trouve en Belgique, aux Pays-Bas et en France. La Société dirige et coordonne ses activités suivant des critères géographiques ; ses rapports sont établis suivant cette segmentation géographique. Dans les tableaux suivants, vous trouverez le bilan et le compte de résultat suivant la segmentation géographique.

Commentaire 41.1 : Bilan segmenté pour l'exercice 2016

(EUR x 1.000)		31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
		BE	FR	NL	Elim.	Conso
<b>I.</b>	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>363.283</b>	<b>89.815</b>	<b>155.838</b>	<b>-63.475</b>	<b>545.462</b>
A.	Goodwill	0	0	0	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	189	0	0	0	189
C.	Immeubles de placement	276.095	89.760	169.282	0	535.136
D.	Autres immobilisations corporelles	10.075	18	5	0	10.098
E.	Actifs financiers non courants	76.923	0	-13.448	-63.475	0
F.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	2	37	0	0	39
H.	Actifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0	0	0	0
<b>II.</b>	<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>200.479</b>	<b>75.971</b>	<b>-1.840</b>	<b>-225.313</b>	<b>49.297</b>
A.	Actifs détenus en vue de la vente	0	7.721	0	0	7.721
B.	Actifs financiers courants	0	0	0	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0	0	0	0
D.	Créances commerciales	7.009	2.054	1.943	-507	10.499
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	157.766	62.045	-7.516	-205.688	6.607
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.445	528	377	0	3.350
G.	Comptes de régularisation	33.259	3.623	3.356	-19.117	21.121
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>563.762</b>	<b>165.786</b>	<b>153.998</b>	<b>-288.788</b>	<b>594.759</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>191.451</b>	<b>65.150</b>	<b>78.889</b>	<b>-83.525</b>	<b>251.965</b>
<b>I.</b>	<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>191.432</b>	<b>65.050</b>	<b>78.889</b>	<b>-83.525</b>	<b>251.846</b>
A.	Capital	200.282	0	45	-45	200.282
B.	Primes d'émission	32.439	0	0	0	32.439
C.	Réserves	-50.864	49.805	69.184	-83.480	-15.356
D.	Résultat net de l'exercice	9.575	15.245	9.661	0	34.481
<b>II.</b>	<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>19</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>118</b>
	<b>PASSIF</b>	<b>372.312</b>	<b>100.636</b>	<b>75.109</b>	<b>-205.262</b>	<b>342.794</b>
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>	<b>309.310</b>	<b>1.071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>310.381</b>
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières non courantes	284.506	1.071	0	0	285.577
C.	Autres passifs financiers non courants	24.804	0	0	0	24.804
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0	0	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0	0	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0	0	0	0
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>	<b>63.002</b>	<b>99.565</b>	<b>75.109</b>	<b>-205.262</b>	<b>32.413</b>
A.	Provisions	0	0	0	0	0
B.	Dettes financières courantes	10.590	0	0	0	10.590
C.	Autres passifs financiers courants	0	0	0	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.847	4.920	2.587	-507	10.848
E.	Autres passifs courants	41.354	92.597	70.450	-204.250	150
F.	Comptes de régularisation	7.211	2.048	2.072	-505	10.826
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>563.762</b>	<b>165.786</b>	<b>153.998</b>	<b>-288.788</b>	<b>594.759</b>

La juste valeur des immeubles de placement en Belgique s'élève à € 276,1 millions pour 2016, € 24,5 millions de plus que la juste valeur des immeubles de placement en Belgique en 2015. Cette augmentation est principalement la suite de la réception du projet à Erembodegem loué à Movianto, l'extension du projet à Gand loué à DSV ainsi que l'extension du projet à Forest loué à CdS. De plus, un terrain fut acheté à Bornem. A Willebroek le projet loué à Federal Mogul fut acquis. D'autre part, la Société a vendu l'immeuble Herentals loué à Kemin.

La juste valeur des immeubles de placement y inclus les actifs disponibles à la vente en France s'élève à € 97,5 millions pour 2016, inférieur de € 37,2 millions à la juste valeur des immeubles de placement en France en 2015, principalement suite à la vente de 2 immeubles français fin 2016.

La juste valeur des immeubles de placement aux Pays-Bas se monte à € 169,3 millions pour 2016, € 48,7 millions plus élevé que la juste valeur des immeubles de placement. Cette augmentation est principalement la suite de la réception du projet à Aalsmeer loué à Bakkersland, l'achat du projet à Eindhoven loué à Jan De Rijk et le début du développement du projet à Aalsmeer loué à Scotch & Soda.

Commentaire 41.2 : Bilan segmenté pour l'exercice 2015

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

**Commentaire 41.3 : Compte de résultat segmenté pour l'exercice 2016**

(EUR x 1.000)		31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Revenus Locatifs	21.149	10.920	9.765	0	41.833
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-1.305	-11	0	0	-1.315
	<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>19.844</b>	<b>10.909</b>	<b>9.765</b>	<b>0</b>	<b>40.518</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	2.480	2.195	267	0	4.942
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.114	-2.315	-434	0	-5.863
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.454	137	69	0	1.660
	<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>20.664</b>	<b>10.927</b>	<b>9.667</b>	<b>0</b>	<b>41.258</b>
IX.	Frais techniques	-48	-75	0	0	-122
X.	Frais commerciaux	-81	-70	-107	0	-257
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-31	0	0	0	-31
XII.	Frais de gestion immobilière	-444	-146	0	0	-590
XIII.	Autres charges immobilières	-43	0	0	0	-43
	<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-646</b>	<b>-290</b>	<b>-107</b>	<b>0</b>	<b>-1.043</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>20.017</b>	<b>10.637</b>	<b>9.561</b>	<b>0</b>	<b>40.215</b>
XIV.	Frais généraux de la société	-2.787	-754	-228	0	-3.769
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	287	-91	-338	0	-142
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>17.517</b>	<b>9.792</b>	<b>8.994</b>	<b>0</b>	<b>36.304</b>
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	300	5.992	0	0	6.291
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-727	2.004	3.511	0	4.788
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>17.090</b>	<b>17.788</b>	<b>12.505</b>	<b>0</b>	<b>47.383</b>
XX.	Revenus financiers	652	767	13	-776	656
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-7.397	-3.097	-2.590	776	-12.308
XXII.	Autres charges financières	-79	-47	-2	0	-128
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-616	0	0	0	-616
	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-7.440</b>	<b>-2.377</b>	<b>-2.579</b>	<b>0</b>	<b>-12.396</b>
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>9.650</b>	<b>15.411</b>	<b>9.926</b>	<b>0</b>	<b>34.987</b>
XXV.	Impôts des sociétés	-75	-166	-265	0	-506
XXVI.	Exit taxe	0	0	0	0	0
	<b>IMPOT</b>	<b>-75</b>	<b>-166</b>	<b>-265</b>	<b>0</b>	<b>-506</b>
	<b>RESULTAT NET</b>	<b>9.575</b>	<b>15.245</b>	<b>9.661</b>	<b>0</b>	<b>34.481</b>
	<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>10.618</b>	<b>7.250</b>	<b>6.150</b>	<b>0</b>	<b>24.018</b>
	Nombre d'actions moyen pondéré	9.722	9.722	9.722	0	9.722
	<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>0,98</b>	<b>1,57</b>	<b>0,99</b>	<b>0,00</b>	<b>3,55</b>
	<b>RESULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>1,09</b>	<b>0,75</b>	<b>0,63</b>	<b>0,00</b>	<b>2,47</b>

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant de € 4,79 millions sont en raison de la variation positive en France et aux Pays-Bas, qui compensent les variations négatives en Belgique.

La variation négative de la juste valeur en Belgique (- € 0,72 million) est principalement en raison de la résiliation anticipée d'un contrat avec Neovia Logistics à Willebroek. Montea a reçu de Neovia Logistics une indemnité de € 2,3 millions.

La variation positive de la juste valeur en France (€ 2 millions) et aux Pays-Bas (€ 3,5 millions) a été réalisé à cause d'une amélioration du marché d'investissement relatif aux locaux logistiques, dont Montea est propriétaire, sur base de localisation, location et les spécificités des sites.

La forte augmentation du loyer en Belgique et aux Pays-Bas est principalement en raison de nouveaux revenus locatifs au cours de 2015 et 2016. En Belgique, les nouveaux baux pour Federal Mogul (€ 1,4 million), Movianto (€ 0,9 million) et DSV (€ 0,7 million) sont prépondérants. Aux Pays-Bas ce sont les contrats avec Jan de Rijk (€ 1,2 million), Bakkersland (€ 1,7 million) et GVT (€ 1 million) qui expliquent cette forte augmentation.

**Commentaire 41.4 : Compte de résultat segmenté pour l'exercice 2015**

	(EUR x 1.000)	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015
		BE	FR	NL	Elim.	12 maanden
I.	Revenus Locatifs	17.609	10.757	7.072	0	35.438
II.	Reprises de loyers cédés et exemptés	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-1.205	57	0	0	-1.148
	<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>16.404</b>	<b>10.814</b>	<b>7.072</b>	<b>0</b>	<b>34.290</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	2.375	2.291	166	0	4.832
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.116	-2.465	-243	0	-5.824
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.314	115	136	0	1.565
	<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>16.978</b>	<b>10.755</b>	<b>7.131</b>	<b>0</b>	<b>34.864</b>
IX.	Frais techniques	-43	-71	0	0	-114
X.	Frais commerciaux	-119	-115	0	0	-233
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-102	0	0	0	-102
XII.	Frais de gestion immobilière	-444	-395	0	0	-839
XIII.	Autres charges immobilières	-43	0	0	0	-43
	<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-751</b>	<b>-580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.332</b>
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>16.227</b>	<b>10.174</b>	<b>7.131</b>	<b>0</b>	<b>33.532</b>
XIV.	Frais généraux de la société	-2.889	-901	-247	0	-4.037
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-16	-41	0	0	-58
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>13.321</b>	<b>9.232</b>	<b>6.884</b>	<b>0</b>	<b>29.437</b>
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	5	0	0	0	5
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.605	4.805	-730	0	2.470
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>11.720</b>	<b>14.037</b>	<b>6.155</b>	<b>0</b>	<b>31.912</b>
XX.	Revenus financiers	5.041	702	0	-5.162	581
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-8.672	-4.151	-896	5.162	-8.556
XXII.	Autres charges financières	-24	-17	0	0	-41
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	438	0	0	0	438
	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-3.216</b>	<b>-3.466</b>	<b>-896</b>	<b>0</b>	<b>-7.578</b>
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0	0	0	0
	<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>8.505</b>	<b>10.571</b>	<b>5.259</b>	<b>0</b>	<b>24.334</b>
XXV.	Impôts des sociétés	-154	-170	0	0	-324
XXVI.	Exit taxe	0	0	0	0	0
	<b>IMPOT</b>	<b>-154</b>	<b>-170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-324</b>
	<b>RESULTAT NET</b>	<b>8.351</b>	<b>10.401</b>	<b>5.259</b>	<b>0</b>	<b>24.010</b>
	<b>RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)</b>	<b>9.513</b>	<b>5.596</b>	<b>5.988</b>	<b>0</b>	<b>21.097</b>
	Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	9.212	9.212	9.212	9.212	36.847
	<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>0,91</b>	<b>1,13</b>	<b>0,57</b>	<b>0,00</b>	<b>2,61</b>
	<b>RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors IAS 39)</b>	<b>1,03</b>	<b>0,61</b>	<b>0,65</b>	<b>0,00</b>	<b>2,29</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'étaler le profil de risque.

**Commentaire 42 : Gestion des risques financiers**

L'activité normale de Montea peut susciter des risques en termes de cours de change, d'intérêts, de liquidité et de crédit. L'entreprise analyse et examine chaque risque ; elle définit des stratégies pour en maîtriser l'impact économique sur la performance de la Société. Les résultats de ces analyses et les stratégies avancées sont régulièrement revus et approuvés par le conseil d'administration.

L'analyse de sensibilité au risque d'intérêt doit concerner à la fois le résultat net et les fonds propres. Vu l'absence de couverture, l'impact restera inchangé.

**A. Risque de taux d'intérêt**

Les dettes financières à court et à long terme de la Société se composent exclusivement de dettes à taux d'intérêt variables. La Société fait usage d'instruments de couverture du type IRS pour couvrir le risque d'intérêt.

Au 31/12/2016, le risque d'intérêt sur les lignes de crédits à taux variable était couvert à 110,9%, de sorte qu'une hausse/baisse des taux d'intérêt n'exercera aucun impact sur le résultat de la Société. Pour une hausse ou une baisse de 100 points de base, la charge d'intérêt annuelle de l'entreprise, calculée au 31 décembre 2016, ne changera pas (compte tenu des contrats IRS).

**B. Risque de crédit**

Le risque de crédit est le risque de perte financière de la Société au cas où un client ou une contrepartie n'accomplirait pas ses obligations contractuelles. Le management applique une politique de crédit ; l'exposition au risque de crédit est gérée en permanence. Chaque nouveau locataire fait l'objet d'une analyse de solvabilité individuelle avant de se voir offrir un contrat locatif par la Société, compte tenu d'une garantie locative de 3 ou 6 mois.

**C. Risque de taux de change**

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

**D. Risque de liquidité**

Le commentaire 34 récapitule les dettes financières et leur durée respective. L'entreprise maîtrise son risque de liquidité en disposant de facilités de crédit suffisantes<sup>96</sup> et en coordonnant le mieux possible les recettes avec les paiements.

**Commentaire 43 : Transactions entre entreprises liées**

Les transactions avec des entreprises liées se limitent au management fee entres le gérant statutaire Montea Management SA et Montea SCA.

À la fin de l'exercice 2016, les postes suivants étaient inscrits dans les comptes annuels :

Résultat d'exploitation - Indemnités gérant statutaire :	€ 712K
Dettes – Compte-courant Montea Management SA :	€ 117K

<sup>96</sup> Montea dispose au 31/12/2016 de EUR 205 millions en lignes de crédit, dont EUR 183 millions déjà utilisés. Cela signifie que Montea peut encore compter sur EUR 22 millions.

**Commentaire 44 : Engagements hors bilan**

Il n'existe pas d'engagements hors bilan pour l'exercice 2016.

**Commentaire 45 : Événements importants survenus après le 31 décembre 2016**

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.

## 9.8 Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SCA pour l'exercice clos le 31 décembre 2016<sup>97</sup>



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

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

### Rapport du commissaire à l'assemblée générale de la société Montea SCA pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2016, le relevé consolidé des résultats réalisés et non réalisés avant répartition des bénéfices, l'état du résultat global consolidé avant répartition des bénéfices, le tableau des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ainsi que les annexes (formant ensemble « les Comptes Consolidés ») et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

#### Rapport sur les Comptes Consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des Comptes Consolidés de Montea SCA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement le « Groupe ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, établis sur la base des normes internationales d'informations financières (International Financial Reporting Standards) telles qu'adoptées par l'Union européenne, dont le total du bilan consolidé s'élève à € 594.759 milliers et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 34.481 milliers.

#### Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'informations financières telles qu'adoptées par l'Union européenne. Cette responsabilité comprend: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle et ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

#### Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces Comptes Consolidés sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les Comptes Consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les Comptes Consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre relève du jugement du commissaire, y compris l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du Groupe relatif à l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des Comptes Consolidés.

<sup>97</sup> EY Réviseurs d'entreprises, représentée par Joeri Klaykens, a marqué son accord pour reprendre sa déclaration ou son rapport ainsi que sur la forme sous laquelle et le contexte dans lequel cette déclaration ou ce rapport est repris.



**Rapport du commissaire du 31 mars 2017 sur les Comptes Consolidés  
de Montea SCA pour l'exercice clos  
le 31 décembre 2016 (suite)**

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

Opinion sans réserve

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe au 31 décembre 2016 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'informations financières telles qu'adoptées par l'Union européenne.

**Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés conformément à l'article 119 du Code des Sociétés.

Dans le cadre de notre audit et conformément à la norme complémentaire applicable émise par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises comme publié au Moniteur Belge en date du 28 août 2013 (la «Norme Complémentaire»), notre responsabilité est d'effectuer certaines procédures, dans tous les aspects significatifs, sur le respect de certaines obligations légales et réglementaires, comme défini par la Norme Complémentaire. Sur base du résultat de ces procédures, nous faisons la déclaration complémentaire suivante, qui n'est pas de nature à modifier notre opinion sur les Comptes Consolidés:

- Le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés traite des mentions requises par la loi, concorde avec les Comptes Consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, le 31 mars 2017

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL  
Commissaire  
représentée par



Joeri Klaykens\*

Associé

\* Agissant au nom d'une SPRL

17JK0037

## 9.9 Comptes annuels statutaires sous la forme de schéma abrégé de Montea SCA au 31 décembre 2016

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, les comptes annuels de Montea SCA sont présentés selon le schéma abrégé. Les comptes statutaires n'ont pas encore été déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Le commissaire a fait une déclaration sans réserve relative aux comptes annuels statutaires.

### 9.9.1 Bilan non-consolidé au 31 décembre 2016 (en milliers d'euros)

BILAN EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2016 12 mois	IFRS - 31/12/2015 12 mois	IFRS - 31/12/2014 12 mois
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>435.415</b>	<b>403.124</b>	<b>302.117</b>
A. Goodwill	0	0	0
B. Immobilisations incorporelles	189	214	125
C. Immeubles de placement	281.813	288.391	241.902
D. Autres immobilisations corporelles	10.093	10.500	7.655
E. Actifs financiers non courants	143.288	103.987	52.405
F. Créances de location-financement	0	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	32	32	31
H. Actifs d'impôts différés	0	0	0
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>150.881</b>	<b>135.716</b>	<b>141.641</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0	3.775
B. Actifs financiers courants	0	0	0
C. Créances de location-financement	0	0	0
D. Créances commerciales	6.191	4.640	8.603
E. Créances fiscales et autres actifs courants	123.515	110.286	116.821
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.406	3.427	3.183
G. Comptes de régularisation	18.769	17.363	9.259
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>586.297</b>	<b>538.840</b>	<b>443.758</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>251.472</b>	<b>207.779</b>	<b>182.946</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE</b>	<b>251.472</b>	<b>207.779</b>	<b>182.946</b>
A. Capital	200.292	185.289	176.062
B. Primes d'émission	32.439	20.893	14.650
C. Réserves	-15.734	-22.427	-13.894
D. Résultat net de l'exercice	34.474	24.024	6.128
<b>PASSIF</b>	<b>334.825</b>	<b>331.061</b>	<b>260.812</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>309.647</b>	<b>290.848</b>	<b>201.384</b>
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières non courantes	284.843	266.660	176.757
C. Autres passifs financiers non courants	24.804	24.188	24.627
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>25.178</b>	<b>40.213</b>	<b>59.428</b>
A. Provisions	0	0	0
B. Dettes financières courantes	10.590	27.491	50.752
C. Autres passifs financiers courants	0	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.618	5.013	1.599
E. Autres passifs courants	127	14	1.517
F. Comptes de régularisation	7.844	7.695	5.560
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>586.297</b>	<b>538.840</b>	<b>443.758</b>

9.9.2 Compte de résultat non-consolidé au 31 décembre 2016 (en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTATS EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2016 12 mois	IFRS - 31/12/2015 12 mois	IFRS - 31/12/2014 12 mois
I. Revenus locatifs (+)	25.581	22.038	19.208
II. Reprise de loyers cédés et escomptés (+)	0	0	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-1.305	-1.076	-982
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>24.277</b>	<b>20.962</b>	<b>18.226</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 (+)	3.306	3.239	2.877
VI. Frais	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3.871	-3.926	-3.322
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	1.298	1.378	1.182
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>25.009</b>	<b>21.654</b>	<b>18.964</b>
IX. Frais techniques (-)	-55	-47	-66
X. Frais commerciaux (-)	-82	-146	-130
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-31	-102	-297
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-336	-588	-359
XIII. Autres charges immobilières (-)	-41	-43	-9
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-545</b>	<b>-926</b>	<b>-862</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>24.464</b>	<b>20.728</b>	<b>18.102</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	-3.434	-3.472	-3.024
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	713	854	-58
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>21.743</b>	<b>18.110</b>	<b>15.020</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	5.227	5	176
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	604	462	-1.772
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	0	0	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>27.574</b>	<b>18.576</b>	<b>13.424</b>
XX. Revenus financiers (+)	4.830	6.536	2.487
XXI. Charges nettes d'intérêts (-)	-8.892	-12.154	-7.580
XXII. Autres charges financières (-)	-113	-30	-36
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	11.297	11.367	-1.962
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>7.123</b>	<b>5.718</b>	<b>-7.090</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>34.697</b>	<b>24.294</b>	<b>6.333</b>
XXV. Impôts des sociétés (-)	-223	-270	-206
XXVI. Exit tax (-)	0	0	0
<b>IMPOT</b>	<b>-223</b>	<b>-270</b>	<b>-206</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>34.474</b>	<b>24.024</b>	<b>6.128</b>
Nombre d'actions moyens de la période	9.722	7.822	7.782
Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période	9.952	8.754	7.822
<b>RESULTAT NET (normal) PAR ACTION en euros</b>	<b>3,55</b>	<b>2,41</b>	<b>0,79</b>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION en euros</b>	<b>3,46</b>	<b>2,41</b>	<b>0,78</b>

**9.9.3 Résultat global non consolidé avant répartition du bénéfice au 31 décembre 2016 (en milliers d'euros)**

 <b>RESULTAT GLOBAL STATUTAIRE ABREGÉ (EUR x 1.000)</b>	<b>31/12/2016</b> 12 mois	<b>31/12/2015</b> 12 mois	<b>31/12/2014</b> 12 mois
<b>Résultat net</b>	<b>34.474</b>	<b>24.024</b>	<b>6.128</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>-2.790</b>	<b>-831</b>	<b>-872</b>
<b>Éléments repris dans le résultat:</b>	<b>-2.070</b>	<b>-1.044</b>	<b>-809</b>
Impact juste valeur des droits et frais de mutation estimés à l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	<b>-2.070</b>	<b>-1.044</b>	<b>-809</b>
Les variations de la partie réelle de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans un flux de trésorerie			
<b>Éléments non-repris dans le résultat:</b>	<b>-720</b>	<b>213</b>	<b>-63</b>
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux solaires	<b>-720</b>	<b>213</b>	<b>-63</b>
<b>Résultat global</b>	<b>31.684</b>	<b>23.193</b>	<b>5.256</b>
Imputable à:			
Les actionnaires de la société mère	<b>31.684</b>	<b>23.193</b>	<b>5.256</b>
Intérêts minoritaires			

**9.9.4 Résultat à affecter au 31 décembre 2016 (en milliers d'euro)**

RESULTAT A AFFECTER EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2016 12 mois	IFRS - 31/12/2015 12 mois	IFRS - 31/12/2014 12 mois
<b>A. RESULTAT NET</b>	<b>34.474</b>	<b>24.024</b>	<b>6.128</b>
<b>B. TRANSFERT AUX / DES RESERVES (-/+)</b>	<b>-13.476</b>	<b>-5.325</b>	<b>9.134</b>
<b>1. Transfert à / de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de la juste valeur des biens immobiliers (-/+)</b>	<b>-4.788</b>	<b>-462</b>	<b>1.772</b>
1a. exercice	-4.788	-462	1.772
1b. exercices antérieurs	0	0	0
1c. réalisations sur biens immobiliers			
<b>2. Transfert à / de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>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 (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3a. exercice	0	0	0
3b. exercices antérieurs	0	0	0
<b>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 (+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4a. exercice			0
4b. exercices antérieurs	0	0	0
<b>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 (-)</b>	<b>-616</b>	<b>-438</b>	<b>1.962</b>
5a. exercice	-616	-438	1.962
5b. exercices antérieurs	0	0	0
<b>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 (+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6a. exercice	0	0	0
6b. exercices antérieurs	0	0	0
<b>7. Transfert à / de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Transfert à / de la réserve des latences fiscales relatives aux biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9. Transfert à / de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10. Transfert aux / des autres réserves</b>	<b>-8.072</b>	<b>-4.425</b>	<b>5.400</b>
<b>11. Transfert aux / du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. REMUNERATION DU CAPITAL CONFORMEMENT A L'ARTICLE 13</b>	<b>14.033</b>	<b>9.910</b>	<b>7.849</b>
<b>D. REMUNERATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C</b>	<b>6.966</b>	<b>8.790</b>	<b>7.412</b>

### 9.9.5 Obligation de distribution au 31 décembre 2016 (en milliers d'euros)

Suivant l'art. 13 de l'AR SIR, Montea doit distribuer en guise de rémunération du capital, à concurrence du résultat net positif de l'exercice et après apurement des pertes reportées et des dotations/reprises de réserves visées au 'Point B. Dotations/reprises de réserves', comme décrit à la section 4 de la partie 1 du chapitre 1 de l'annexe C de l'AR SIR, au moins la différence positive entre les montants suivants :

1. 80% du montant déterminé suivant le schéma du chapitre III de l'annexe C, et
2. la réduction nette, durant l'exercice, de la charge de la dette de la SIR publique.

ARTICLE 27 DISTRIBUTION IMPOSEE EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2016 12 mois
<b>Différence positive (1) - (2)</b>	<b>14.033</b>
<b>80% du montant défini conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C (1)</b>	<b>14.033</b>
Résultat corrigé (A) + plus-values nettes (B)	17.541
Résultat corrigé + plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de la distribution imposée (A)	17.541
Résultat net	34.474
+ Amortissements	196
+ Réductions de valeur	0
- Reprises des réductions de valeur	0
- reprises de loyers cédés et escomptés	0
+/- Autres éléments non monétaires	-11.297
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-5.227
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-604
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>0</b>
La variation de l'endettement en fonction de la calcul du ratio d'endettement	2.999
Total du passif	3.764
Passifs non courants - instruments de couvertures autorisés	616
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	149

D'après ce calcul, Montea est tenue de distribuer un dividende de € 14.033 K.

### 9.9.6 Art. 617 Code des Sociétés

En tant que société, Montea doit respecter l'art. 617 du Code des Sociétés, qui stipule que la valeur de l'actif net, suite à la distribution du dividende, ne peut être inférieure au capital plus les réserves indisponibles.

D'après le tableau ci-dessous, Montea dispose encore d'un coussin de € 47.038 K après distribution du dividende proposé de € 2,11 par action.

ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIETES EUR (x 1.000)	IFRS - 31/12/2016 12 mois	IFRS - 31/12/2015 12 mois	IFRS - 31/12/2014 12 mois
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	200.292	185.289	176.062
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	32.439	20.893	14.650
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 (-)	-25.326	-9.942	-8.898
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+/-)	0	0	0
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés non soumis à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS (+/-)	-24.804	-24.188	-24.627
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)	0	0	0
Réserve pour le solde des différences de change liées aux actifs et passifs monétaires (+/-)	0	0	0
Réserve d'actions propres	-2	-251	-639
Réserve du solde des variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0	0
Réserve pour bénéfices et pertes actuariels des plan de pension à prestations définies (+)	0	0	0
Réserve des latences fiscales relatives aux biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	1	1	1
Réserve légale (+)	835	835	835
<b>Capitaux propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des sociétés</b>	<b>183.435</b>	<b>172.636</b>	<b>157.384</b>
Actif net avant distribution des dividendes	251.472	207.779	182.946
Proposition de dividendes	20.998	18.700	15.262
<b>Actif net après distribution des dividendes</b>	<b>230.473</b>	<b>189.079</b>	<b>167.684</b>
<b>Marge après distribution des dividendes</b>	<b>47.038</b>	<b>16.443</b>	<b>10.300</b>

\* Il s'agit du solde sur base de la juste valeur de la propriété, y compris les variations de la juste valeur de la propriété dans les filiales, puisque ces derniers sont également des réserves non distribuables. Ce sont des éléments hors caisse. Les autres variations de la juste valeur de la filiale, soit le résultat net courant, sont pertinents et concernent une réserve distribuable

Fin 2016, la marge résiduelle après distribution du dividende a augmenté à € 47.038 K, l'actif net de la SIR ayant augmenté relativement plus que les fonds propres non distribuables (tous deux calculés conformément à l'article 617 du Code des Sociétés).

### 9.9.7 Tableaux des variations des capitaux propres statutaires et des réserves au 31 décembre 2016

 VARIATION 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
<b>AU 31/12/2014</b>	<b>176.061</b>	<b>14.650</b>	<b>4.333</b>	<b>6.107</b>	<b>-17.813</b>	<b>100</b>	<b>183.438</b>
<b>Eléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>	<b>9.227</b>	<b>6.243</b>	<b>6.044</b>	<b>0</b>	<b>-5.443</b>	<b>0</b>	<b>16.071</b>
Augmentation de capital	9.227	6.243					15.470
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			5.443		-5.443		0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)			213				213
Propres actions			388				388
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)							0
Intérêts minoritaires							0
Corrections							0
<b>Sous-total</b>	<b>185.288</b>	<b>20.893</b>	<b>10.377</b>	<b>6.107</b>	<b>-23.256</b>	<b>100</b>	<b>199.509</b>
Dividendes			-15.262				-15.262
Résultat reporté			6.107	-6.107			0
Résultat de l'exercice				24.010			24.010
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>185.288</b>	<b>20.893</b>	<b>1.222</b>	<b>24.010</b>	<b>-23.256</b>	<b>100</b>	<b>208.256</b>
<b>Eléments directement reconnus comme Capitaux propres</b>	<b>14.994</b>	<b>11.546</b>	<b>3.439</b>	<b>0</b>	<b>-2.070</b>	<b>18</b>	<b>27.927</b>
Augmentation de capital	14.994	11.546	0	0	0	0	26.540
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	3.910	0	-2.070	0	1.840
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-720	0	0	0	-720
Propres actions	0	0	249	0	0	0	249
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	18	18
Corrections	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>200.282</b>	<b>32.440</b>	<b>4.661</b>	<b>24.010</b>	<b>-25.326</b>	<b>118</b>	<b>236.184</b>
Dividendes	0	0	-18.700	0	0	0	-18.700
Résultat reporté	0	0	24.010	-24.010	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	34.481	0	0	34.481
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>200.282</b>	<b>32.439</b>	<b>9.971</b>	<b>34.481</b>	<b>-25.326</b>	<b>118</b>	<b>251.965</b>

**9.9.8 Etat des personnes employées**

**ETAT DES EMPLOYES**

**EMPLOYÉS REPRIS DANS LA DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS DANS LE REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL**

**Pendant l'exercice ou l'exercice précédent**

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total équivalents temps plein (TP) (exercice)	3P. Total (T) ou total équivalents (TP) (exercice précédent)
Nombre moyen d'employés	100	9,8	0,8	10,4 (VTE)	10,7 (VTE)
Nombre d'heures effectivement travaillées	101	17.000,00	1017,30	18017,3 (T)	18.657,0 (T)
Frais du personnel	102	886,413	41,657	928070 (T)	923944 (T)
Avantages en surplus du salaire	103	xxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxx	0,0 (T)	0,0 (T)

**A la fin de l'exercice**

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total équivalents temps plein
<b>Employés</b>				
<b>Par nature du contrat de travail</b>				
Contrat pour une durée indéterminée	105	9,0	2,0	10,7
Contrat pour une durée déterminée	110	9,0	2,0	10,7
Contrat pour un projet spécifique	111	0,0	0,0	0,0
Contrat de remplacement	112	0,0	0,0	0,0
	113	0,0	0,0	0,0
<b>Selon le sexe et le niveau d'éducation</b>				
<b>Hommes</b>				
enseignement primaire	120	3,0	0,0	3,0
enseignement secondaire	1200	0,0	0,0	0,0
enseignement supérieur non-universitaire	1201	0,0	0,0	0,0
enseignement supérieur universitaire	1202	2,0	0,0	2,0
	1203	1,0	2,0	1,0
<b>Femmes</b>				
enseignement primaire	121	6,0	0,0	7,7
enseignement secondaire	1210	0,0	0,0	0,0
enseignement supérieur non-universitaire	1211	2,0	0,0	2,0
enseignement supérieur universitaire	1212	2,0	1,0	2,8
	1213	2,0	1,0	2,9
<b>Selon la catégorie professionnelle</b>				
Direction	130	0,0	0,0	0,0
Employés	134	9,0	2,0	10,7
Ouvriers	132	0,0	0,0	0,0
Autres	133	0,0	0,0	0,0

## 9.10 EPRA performance measures<sup>98</sup>

### Résultat EPRA – Résultat EPRA par action

Définition: le résultat EPRA est le résultat net (après comptabilisation du résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille, moins les résultats financiers et l'impôt des sociétés, hormis les impôts différés), moins les variations de la juste valeur des immeubles de placement et l'immobilier détenu en vue de la vente, moins le résultat sur vente d'immeubles de placement et augmenté des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre d'actions moyen pondéré pour l'exercice.

Objectif: Le résultat EPRA mesure la rentabilité opérationnelle de la société après le résultat financier et après les impôts du résultat d'exploitation. Le résultat EPRA mesure le résultat net des activités clés par action.

Calcul: Voici le calcul détaillé de ces APM ci-dessous:

#### Résultat EPRA

<i>(en EUR X 1 000)</i>		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Résultat net (IFRS)</b>		<b>34.481</b>	<b>24.010</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	-4.788	-2.470
(ii)	Résultat sur la vente des immeubles de placement	-6.291	-5
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	616	-438
<b>Résultat EPRA</b>		<b>24.018</b>	<b>21.097</b>
Nombre moyen pondéré d'actions		9.722.190	9.012.751
<b>Résultat EPRA par action (€/action)</b>		<b>2,47</b>	<b>2,34</b>

### EPRA VAN – EPRA VAN par action

Définition: La VAN EPRA est la VAN ajustée afin d'inclure à leur juste valeur les biens immobiliers et autres investissements et d'exclure certains postes qui ne se concrétiseront pas dans un modèle d'entreprise de gestion d'immeubles de placement à long terme. La VAN EPRA par action concerne la VAN EPRA sur la base du nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

Objectif: la VAN EPRA mesure la valeur intrinsèque sans tenir compte de la juste valeur des instruments de couverture dont l'impact est comptabilisé dans les coûts financiers, au cours des futurs exercices, si l'IRS n'est pas annulé avant l'échéance. La VAN EPRA par action mesure la valeur intrinsèque par action sans tenir compte de la juste valeur des instruments de couverture dont l'impact est comptabilisé dans les coûts financiers pour les exercices futurs, si l'IRS n'est pas annulé avant l'échéance.

<sup>98</sup> Les mesures EPRA ne sont audités.

Calcul: Voici le calcul détaillé de ces APM ci-dessous:

#### EPRA VAN

<i>(en EUR X 1 000)</i>	31/12/2016	31/12/2015
<b>IFRS VAN</b>	<b>251.846</b>	<b>208.157</b>
<b>VAN par action (€/action)</b>	<b>25,31</b>	<b>22,60</b>
Effet de l'exercice des options, la dette convertibles et d'autres instruments de capitaux propres		
<b>Valeur de l'actif net dilué après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>251.846</b>	<b>208.157</b>
A exclure		
(iv) IV. Juste valeur des instruments financiers	24.804	24.188
<b>EPRA VAN</b>	<b>276.651</b>	<b>232.345</b>
Nombre d'actions en circulation par fin période	9.951.884	9.211.701
<b>EPRA VAN par action (€/action)</b>	<b>27,80</b>	<b>25,22</b>

#### EPRA NNVAN – EPRA NNVAN par action

Définition: L'EPRA NNVAN est la VAN EPRA ajustée de manière qu'elle comprend également la juste valeur des instruments financiers, les dettes et les impôts différés. L'EPRA NNVAN par action est l'EPRA NNVAN sur la base du nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi [www.epra.com](http://www.epra.com).

Objectif: L'EPRA NNVAN mesure la valeur intrinsèque en tenant compte de la juste valeur des instruments de couverture. L'EPRA NNVAN par action mesure la valeur intrinsèque par action en tenant compte de la juste valeur des instruments de couverture.

Calcul: Voici le calcul détaillé de ces APM ci-dessous:

#### EPRA NNVAN

<i>(in EUR X 1 000)</i>	31/12/2016	31/12/2015
<b>EPRA NNVAN</b>	<b>276.651</b>	<b>232.345</b>
Nombre d'action en circulation par fin période	9.951.884	9.211.701
<b>EPRA NAV (€/aandeel)</b>	<b>27,80</b>	<b>25,22</b>
A rajouter:		
(i) I. Juste valeur des instruments financiers	-24.804	-24.188
(ii) II. Réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	-	-
<b>EPRA NNVAN</b>	<b>251.846</b>	<b>208.157</b>
Nombre d'action en circulation par fin période	9.951.884	9.211.701
<b>EPRA NNVAN (€/action)</b>	<b>25,31</b>	<b>22,60</b>

#### EPRA taux d'inoccupation

Définition: L'EPRA taux d'inoccupation correspond à la section de la rubrique «Taux d'occupation», sauf que le taux d'occupation appliquée par Montea est calculée sur la base de m<sup>2</sup>, tandis que l'EPRA taux d'inoccupation est calculé en fonction de la valeur locative estimée.

Objectif: L'EPRA taux d'inoccupation mesure le taux d'inoccupation en fonction de la valeur locative estimée sans tenir compte des m<sup>2</sup> non-louables, destinés à la rénovation et les terrains.

Calcul: Voici le calcul détaillé de ces APM ci-dessous:

TAUX D'INOCCUPATION EPRA (En EUR X 1 000)	(A)		(B)	(A/B)	(A)		(B)	(A/B)
	Valeur locative (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation EPRA	Valeur locative estimé (ERV) pour l'inoccupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation EPRA	Taux d'inoccupation EPRA	
	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015	
			(in %)				(in %)	
Belgique	429	19.724	2,2%	874	15.714	5,6%		
France	-	7.175	0,0%	276	10.228	2,7%		
Les Pays-Bas	-	11.659	0,0%	-	8.680	0,0%		
<b>Total</b>	<b>429</b>	<b>38.558</b>	<b>1,1%</b>	<b>1.150</b>	<b>34.623</b>	<b>3,3%</b>		

### 9.11 Détail du calcul des APM appliqués par Montea<sup>99</sup>

#### Résultat sur le portefeuille

Définition: les variations négatives et / ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + la plus- ou moins-value éventuelle lors de la réalisation de biens immobiliers.

Objectif: Cet APM indique les variations négatives et / ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + la plus- ou moins-value éventuelle lors de la réalisation de biens immobiliers.

Calcul: Voici le calcul détaillé de ces APM ci-dessous:

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(en EUR X 1 000)		
Résultat sur la vente d'immeubles de placement <sup>99</sup>	6.291	5
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.788	2.470
<b>RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>11.079</b>	<b>2.475</b>

#### Résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers

Définition: le résultat financier conforme l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées hors la variation de la juste valeur des instruments financiers.

Objectif: Cette APM présente le coût financier réel de la société.

<sup>99</sup> Hors les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme un APM et calculés conformément à l'article 9.9 EPRA Performance measures.

Calcul: Voici le calcul détaillé de ces APM ci-dessous:

RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<small>en EUR X 1 000)</small>		
Résultat financier	-12.396	-7.578
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	616	-438
<b>RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-11.780</b>	<b>-8.016</b>

### Marge d'exploitation

Définition: le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier divisé par le résultat locatif net.

Objectif: Cet APM mesure la rentabilité opérationnelle de la société sous forme d'un pourcentage des revenus locatifs.

Calcul: Voici le calcul détaillé de ces APM ci-dessous:

MARGE D'EXPLOITATION	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<small>(en EUR X 1 000)</small>		
Résultat locative net	40.518	34.290
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	36.304	29.437
<b>MARGE D'EXPLOITATION</b>	<b>89,6%</b>	<b>85,8%</b>

### Hedge ratio

Définition: le pourcentage de dettes à des taux d'intérêt fixes et variables, couvert contre les fluctuations des taux d'intérêt par des instruments financiers dérivés.

Objectif: Une partie importante de la dette financière de la société concerne des dettes à des taux d'intérêt variables. Cet APM mesure le risque de fluctuation des taux d'intérêt et leur impact possible sur les résultats.

Calcul: Voici le calcul détaillé de ces APM ci-dessous:

TAUX DE COUVERTURE	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(en EUR X 1 000)		
Montant notionnel de l'IRS	242.500	155.000
Passifs financiers à taux fixe	774	1.598
Obligations à taux fixe	85.000	85.000
<b>Passifs financiers à taux fixe à la date du bilan et instruments de couverture (A)</b>	<b>328.274</b>	<b>241.598</b>
Dettes financières à long et à court terme (IFRS)	295.906	294.598
<b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)</b>	<b>295.906</b>	<b>294.598</b>
<b>HEDGE RATIO (A/B)</b>	<b>111%</b>	<b>82%</b>

### Interest coverage ratio

Définition: Le ratio de couverture des intérêts « interest coverage ratio » est calculé en divisant la somme du résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et les produits financiers, par les charges d'intérêts nettes.

Objectif: Cet APM indique combien de fois la société gagne ses charges d'intérêts.

Calcul: Voici le calcul détaillé de ces APM ci-dessous:

INTEREST COVERAGE RATIO	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(in EUR X 1 000)		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	36.304	29.437
Financiële inkomsten (+)	656	581
<b>TOTAAL (A)</b>	<b>36.960</b>	<b>30.018</b>
Netto interestkosten (-)	12.308	8.556
<b>TOTAAL (B)</b>	<b>12.308</b>	<b>8.556</b>
<b>INTEREST COVERAGE RATIO (A/B)</b>	<b>3,00</b>	<b>3,51</b>

### Coût moyen de la dette

Définition: coût financier moyen sur l'année calculé sur base du résultat financier total par rapport à la moyenne du solde au début et à la fin de la dette financière pour 2016 sans tenir compte de l'évaluation des instruments de couverture.

Objectif: la société se finance partiellement par des dettes. Cet APM mesure le coût de cette source de financement et son impact potentiel sur les résultats.

Calcul: Voici le calcul détaillé de ces APM ci-dessous:

COÛT MOYEN DE LA DETTE	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<small>(en EUR X 1 000)</small>		
Résultat financier	-12.396	-7.578
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	616	-438
Eenmalige financiële kosten van het afwikkelen van een IRS (*)	2.100	-
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)</b>	<b>-9.680</b>	<b>-8.016</b>
<b>CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)</b>	<b>324.766</b>	<b>261.185</b>
<b>COÛT MOYENNE DE LA DETTE (A/B) (*)</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,1%</b>

(\*) voir commentaire 15 du rapport annuel

### Déclarations

Le conseil d'administration de Montea Management NV déclare que:

- les états financiers sont établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation;
- le rapport financier annuel donne un aperçu fidèle du développement et des résultats de la société et de la position de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Aucun changement significatif a eu lieu après le 31 décembre 2016 dans la situation financière et commerciale publiée du groupe pour lequel des informations financières contrôlées ont été publiées.

## 10. Documents permanents

### 10.1 Renseignements généraux

Montea SCA est une société immobilière (SIR) réglementée de droit belge spécialisée dans le développement et la gestion de l'immobilier logistique en Belgique, en France et aux Pays-Bas. Montea est cotée depuis octobre 2006 sur Euronext Bruxelles et depuis décembre 2006 sur Euronext Paris. Les activités de Montea, en tant que SIR, ont commencé le 1<sup>er</sup> octobre 2006 par la réunion de différents portefeuilles immobiliers. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché en pleine croissance. Montea offre plus que de simples espaces d'entreposage et entend fournir des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires.

Montea est membre de l'AFILOG (Association Française des Professionnels de la Logistique), de Logistics en Wallonie et du VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek, institut flamand pour la logistique).

Son établissement stable en France a reçu l'agrément en qualité de SIIC (*Société d'Investissements Immobiliers Cotée*).

Pour la réalisation de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas Montea a introduit en septembre 2013 une demande pour l'application du régime fiscal de 'Fiscale Beleggingsinstelling' (ci-après FBI) comme visé à l'article 28 du Code sur les impôts des sociétés 1969. Cette demande est actuellement en cours de traitement auprès du Ministère des Finances et le Service des impôts néerlandais. On prévoit que le traitement de la demande sera finalisé au cours de l'année 2017.

#### 10.1.1 Siège social et administratif

Le siège social et administratif de Montea SCA en Belgique est établi à B-9320 Erembodegem (Alost) Industrielaan 27. Le siège de l'établissement stable en France, Montea SCA, est établi depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2010 à F-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine. Le siège de l'établissement stable aux Pays-Bas, Montea Nederland SA, est établi à 5032 MD Tilburg, EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c.

#### 10.1.2 Registre des personnes morales

La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Dendermonde sous le n° 0417.186.211. Son numéro de TVA est le BE 0417.186.211.

L'établissement stable en France est inscrit au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 497 673 145. Son numéro de TVA est FR 06497 673 145.

La filiale aux Pays-Bas est inscrite à Schiphol sous le numéro RSIN/FI 853208785. Son numéro de TVA est NL853208785B01.

### 10.1.3 Constitution, forme juridique et publication

La société en commandite par actions de droit belge Montea<sup>100</sup> a été constituée le 26 février 1977 sous la forme d'une société anonyme et sous le nom de Parou, par acte passé devant Maître Eric Loncin, notaire à Puurs, publié aux Annexes du Moniteur belge le 16 mars 1977, sous le numéro 836-1. Le 1er octobre 2006, Montea fut agréée comme société d'investissement immobilière publique à capital fixe de droit belge, en abrégé sicaif immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de la FSMA.

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

Montea est soumise à la Loi du 12 mai 2014 et à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, pour la dernière fois le 10 juin 2016, suivant un acte passé devant Maître Vincent Vroninks, notaire à Ixelles.

La Société fait appel à l'épargne publique au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

### 10.1.4 Durée

La Société est constituée pour une durée illimitée.

### 10.1.5 Exercice

L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année, à l'exception du premier exercice social qui a commencé le 1er octobre 2006 et s'est clôturé le 31 décembre 2007 et a ainsi duré 15 mois.

### 10.1.6 Lieux où les documents accessibles au public peuvent être consulté

Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Gand, département 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 sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions en matière de nominations et de destitutions de membres du Conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge.

Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans 2 quotidiens financiers. Ces convocations et tous les documents relatifs aux assemblées générales sont simultanément disponibles sur le site internet [www.montea.com](http://www.montea.com).

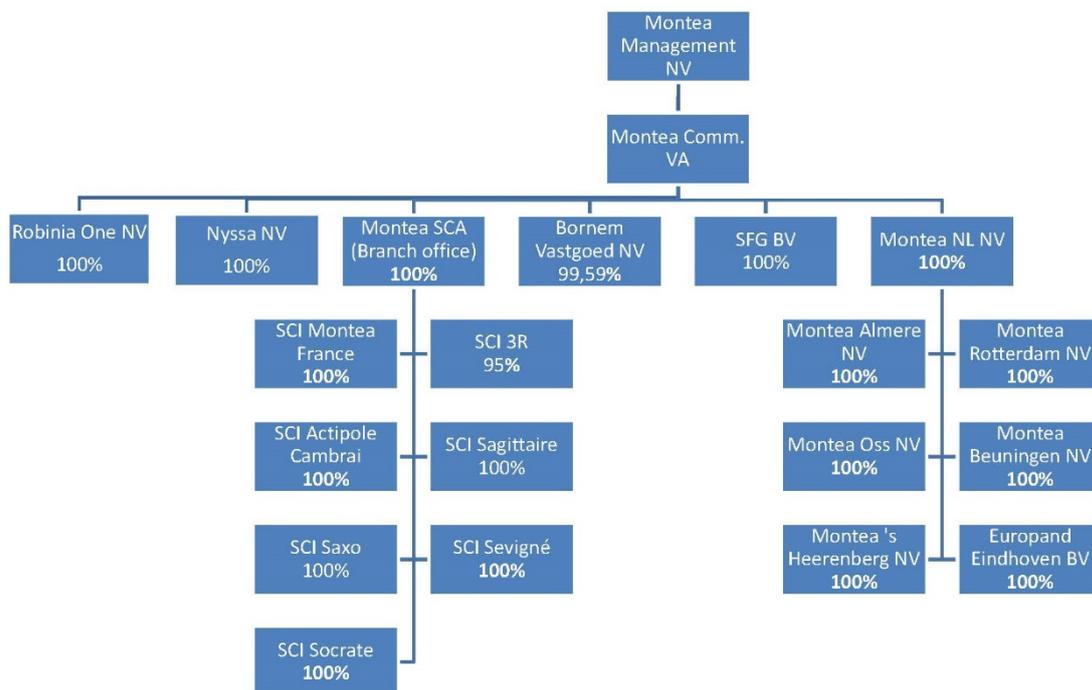
---

<sup>100</sup> Le 26 février 1977, la SA Parou a été constituée par Monsieur Pierre De Pauw, Madame Marie-Christine De Pauw, Monsieur Albert De Pauw, Monsieur Jozef Roumieux, Monsieur Lucas Roumieux, Monsieur Joseph Molleman et Madame Maria Biesemans. En 2006, le nom a été modifié en Montea SA. Le 1er octobre 2006, la société anonyme a été convertie en société commanditaire par actions.

Tous les communiqués de presse et autres informations financières diffusés par Montea sont consultables sur le site internet [www.montea.com](http://www.montea.com). Les rapports annuels peuvent être obtenus au siège social de la société ou consultés sur le site internet [www.montea.com](http://www.montea.com). Ils sont envoyés chaque année aux porteurs d’actions nominatives et aux personnes qui en font la demande. Les rapports annuels incluent les conclusions de l’expert immobilier et le rapport du commissaire.

### 10.1.7 Structure du groupe

Le groupe Montea comprend les entreprises suivantes au 31/12/2016 :



#### Montea Management SA

Industrielaan 27, boîte 6, B- 9320 Erembodegem (Alost)  
RCB Dendermonde 882.872.026 | TVA BE0882.872.026

Montea Management SA est renommée le 23 juin 2016 gérant statutaire de Montea pour une période de dix ans. Cette société a pour but, en Belgique et à l’étranger, en nom propre ou au nom de tiers, pour son compte ou pour le compte de tiers, de poser les actes nécessaires ou utiles pour la réalisation de l’objet social de Montea SCA. La société, en tant que gérant de Montea SCA agit dans l’intérêt exclusif de tous les actionnaires. Pour l’exercice de ses tâches, le gérant de la société perçoit une rémunération calculée chaque année<sup>101</sup>.

<sup>101</sup> Voir chapitre « Rémunération du gérant et du Conseil d’administration ».

**1. Montea SCA**

Industrielaan 27, boîte 6, B-9320 Erembodegem (Alost)

RPR-RCB Dendermonde 417.186.211 | TVA BE0417.186.211

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique (SIRP) de droit belge, réglementée par la Loi du 12 mai 2014 et l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 concernant les sociétés immobilières réglementées.

**2. Montea SCA<sup>102</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 en France, Montea a installé une succursale sous la dénomination Montea SCA, qui a aussi acquis le statut de SIIC depuis 24 avril 2007. Montea détient, par le biais de cet établissement stable, des actions dans sept sociétés de droit français.

**a. SCI<sup>103</sup> Montea France (100%)**

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine

RCS PARIS 493 288 948.00018 | TVA FR33493288948

**b. SCI 3R (95%)**

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine

RCS NANTERRE 400 790 366 | TVA FR44400790366

Le 1er octobre 2007, Montea a acquis, par le biais de son établissement stable en France, 95 % des actions de la société française SCI 3R pour un prix d'environ € 1,8 million. La SCI 3R est la propriétaire d'un entrepôt sis à Feuquières près d'Amiens, qui est loué à Debflex pour une période fixe de 9 ans. La réalisation du contrat s'est effectuée par le biais de l'achat des actions de la société qui détient l'immeuble. Au cours du dernier trimestre de 2007, l'option d'achat du bâtiment a toutefois été levée par la SCI 3R<sup>104</sup>.

**c. SCI Actipole Cambrai (100%)**

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine

RCS NANTERRE 501 414 254 | TVA FR45501414254

**d. SCI Sagittaire (100%)**

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine

RCS PARIS 433 787 967 | TVA FR79433787967

**e. SCI Saxo (100%)**

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine

RCS PARIS 485 123 129 | TVA FR23485123129

**f. SCI Sévigné (100%)**

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine

RCS PARIS 438 357 659 | TVA FR48438357659

**g. SCI Socrate (100%)**

Siège social : FR-75008 Paris, 18-20 Place de la Madeleine

RCS PARIS 481 979 292 | TVA FR16481979292

<sup>102</sup> Société d'Investissement Immobiliers Cotée.

<sup>103</sup> Société Civile Immobilière.

<sup>104</sup> Le locataire actuel Debflex est pour le moment encore propriétaire de 5% des actions de SCI 3R.

- 3. Bornem Vastgoed NV (99,59%)**  
Siège social: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)  
TVA BE0811.754.891
- 4. Nyssa NV (100%)**  
Siège social: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)  
TVA BE0567.732.189
- 5. Robinia One NV (100%)**  
Siège social: Industrielaan 27, bus 6, B-9320 Erembodegem (Aalst)  
TVA BE0567.732.090
- 6. SFG BV (100%)**  
Siège social: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1C, NL-5032 Tilburg  
TVA NL853810151B01
- 7. Montea Nederland NV (100%)**  
Siège social: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg. | TVA NL853208785B01
  - a. Montea Almere NV (100%)**  
Siège social: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL853209625B01
  - b. Montea Rotterdam NV (100%)**  
Siège social: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL853631712B01
  - c. Montea Oss NV (100%)**  
Siège social: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL854488522B01
  - d. Montea Beuningen NV (100%)**  
Siège social: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL854488339B01
  - e. Montea 's Heerenberg NV (100%)**  
Siège social: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL854800232B01
  - f. Europand Eindhoven BV (100%)**  
Siège social: EnTrada, Ellen Pankhurstraat 1c, 5032 MD Tilburg | TVA NL854800232B01

Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a déposé en septembre 2013 une demande d'application du régime fiscal de la « Fiscale Beleggingsinstelling » (ci-après FBI) suivant l'article 28 de la Loi sur l'impôt des sociétés de 1969. La demande est actuellement à l'étude au Ministère des finances et auprès de l'administration fiscale des Pays-Bas.

À la fin de l'exercice 2016, l'effectif comptait 15 personnes, dont 12 en Belgique et 3 en France.

La gestion opérationnelle de la SIR publique est assurée par une équipe interne de Montea en Belgique, en France et aux Pays-Bas, éventuellement assistée de conseillers externes aux Pays-Bas ; l'équipe propose des solutions efficaces et flexibles pour l'amélioration de la qualité et de la durabilité du portefeuille.

La gestion technique opérationnelle et l'entretien des bâtiments, ainsi que la coordination des travaux de construction et de rénovation en cours, sont suivis par des collaborateurs internes. L'équipe propose un programme d'entretien et de rénovation au comité d'investissement et au Conseil d'administration, dans le but de préserver la rentabilité optimale du portefeuille à long terme.

Le tableau suivant récapitule la composition du portefeuille de la SIR et de ses filiales sur une base individuelle.

 <b>MONTEA</b> SPACE FOR GROWTH	Nombre de sites	Juste valeur du patrimoine immobilier (K€)	Juste valeur des panneaux solaires (K€)	Juste valeur des développements (K€)
<b>Portefeuille immobilier</b>	<b>47</b>	<b>532.063</b>	<b>9.978</b>	<b>10.281</b>
<b>Belgique</b>	<b>23</b>	<b>268.364</b>	<b>9.978</b>	<b>0</b>
Montea Comm.VA	21	243.701	9.978	0
Bornem Vastgoed NV	1	4.844	0	0
Nyssa NV e n Robinia One NV	1	19.819	0	0
<b>France</b>	<b>14</b>	<b>94.418</b>	<b>0</b>	<b>3.045</b>
SCA Montea	5	35.731	0	3.045
SCI Montea France	4	30.824	0	0
SCI 3R	1	1.003	0	0
SCI Sagittaire	1	10.307	0	0
SCI Sevigné	1	7.758	0	0
SCI Socrate	1	5.928	0	0
SCI Saxo	1	2.866	0	0
<b>Pays-Bas</b>	<b>10</b>	<b>169.282</b>	<b>0</b>	<b>7.235</b>
Montea Almere NV	1	15.817	0	0
Montea Rotterdam NV	2	42.420	0	0
Montea Beuningen NV	1	14.239	0	0
Montea Oss	1	14.991	0	0
Montea 's Heerenberg	4	63.647	0	0
Europand Eindhoven	1	18.169	0	0
SFG BV	0	0	0	7.235

## 10.2 Capital social

Le capital social consolidé de Montea s'élève à € 202.820.224,14, y compris les frais d'augmentation de capital et les variations de la valeur des actions propres.

<b>CAPITAL ET ACTIONS</b>	<b>(x EUR 1.000)</b>	<b>Nombre d'actions</b>
Fondation	62.380	2.855.607
<b>AU 31/12/2007</b>	<b>62.380</b>	<b>2.855.607</b>
Augmentation de capital (voir communiqué de presse 26 mars 2008) Scission partielle dont les immobiliers d'Unilever Belgium SPRL ont été transférées à Montea	21.972	729.747
<b>AU 31/12/2008</b>	<b>84.352</b>	<b>3.585.354</b>
Diminution de capital (voir communiqué de presse 7 décembre 2009) Diminution du capital par incorporation des pertes (de EUR 84.352.467,07 à 68.964.362,33 EUR)	-15.388	0
<b>AU 31/12/2009</b>	<b>68.964</b>	<b>3.585.354</b>
Augmentation de capital (voir communiqué de presse 7 mai 2010) Émission de 2.048.772 actions nouvelles à 19,50 euros par action	39.418	2.048.772
<b>AU 31/12/2010</b>	<b>108.382</b>	<b>5.634.126</b>
	0	0
<b>AU 31/12/2011</b>	<b>108.382</b>	<b>5.634.126</b>
Augmentation de capital (voir communiqué de presse 11 décembre 2012)	21.104	814.148
<b>AU 31/12/2012</b>	<b>129.486</b>	<b>6.448.274</b>
Augmentation de capital (voir communiqué de presse 19 juin et 11 décembre 2013) Acquisition d'actions d'Acer Parc SA par contrat de vente/d'achat (voir communiqué de presse 19 juin 2013)	2.804	139.622
Augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé Acquisition d'actions par apport en nature de Ghent Logistics SA (voir communiqué de presse 19 décembre 2013)	6.477	221.066
<b>AU 31/12/2013</b>	<b>138.767</b>	<b>6.808.962</b>
Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal <sup>2</sup> (Zie persmedeling 24)	39.648	1.945.416
<b>AU 31/12/2014</b>	<b>178.415</b>	<b>8.754.378</b>
Augmentation de capital par apport du bâtiment à Appeldoorn (voir communiqué de presse du 04/06/2015)	4.363	214.110
Dividend optionnel (voir communiqué de presse du 12/06/2015)	4.957	243.213
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>187.735</b>	<b>9.211.701</b>
Augmentation de capital par apport du bâtiment à Appeldoorn (voir communiqué de presse du 04/06/2015)	9.115	447.231
Dividend optionnel (voir communiqué de presse du 12/06/2015)	5.970	292.952
<b>AU 31/12/2016</b>	<b>202.820</b>	<b>9.951.884</b>

Le capital est représenté par 9.951.884 actions ordinaires complètes sans valeur nominale. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chacune de ces actions accorde un droit de vote à l'Assemblée générale et ces actions représentent donc le dénominateur pour les notifications au cas où les seuils statutaires ou légaux ont été atteints, dépassés ou en cas d'acquisition d'un boni (réglementation de transparence).

L'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2014 a autorisé le gérant à augmenter le capital social aux dates et aux conditions fixées par lui, en une ou plusieurs fois, à concurrence de € 178.414.971,96. Ce pouvoir est octroyé pour une période de cinq ans à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, c'est à dire jusqu'au 21 octobre 2019. Cette autorisation est renouvelable.

Depuis 30/09/2014 la société a fait usage à quatre reprises du capital autorisé:

- 3 juin 2015 : augmentation de capital de € 4.363.580,10 dans le cadre de l'apport (indirect) en nature du site d'Apeldoorn, aux Pays-Bas;
- 12 juin 2015 : augmentation de capital de € 8.079.777,33 dans le cadre du dividende optionnel ;
- 23 mars 2016 : augmentation de capital de € 9.114.605 dans le cadre de l'apport (indirect) en nature des sociétés immobilières Nyssa SA et Robinia One SA ;
- 10 juin 2016 : augmentation de capital de € 10.419.013,65 dans le cadre du dividende optionnel.

Le solde du capital autorisé au 31/12/2016 s'élève à € 178.414.971,96.

### 10.3 Déclarations

#### 10.3.1 Déclarations concernant l'avenir

Ce rapport annuel comprend des déclarations concernant l'avenir. Ces déclarations sont basées sur des estimations et des prévisions de la société et comprennent des risques inconnus de nature, des éléments incertains et d'autres facteurs pouvant entraîner des différences entre les résultats, la situation financière, les performances et les réalisations actuelles et celles exprimées ou communiqués de manière implicite dans ces déclarations tournées vers l'avenir. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations perspectives n'impliquent aucune garantie.

#### 10.3.2 Procédures d'arbitrage

Le Conseil d'administration de Montea Management SA déclare qu'il n'y a pas d'intervention de la part des pouvoirs publics, qu'aucun procès ou procédure d'arbitrage n'est en cours, pouvant avoir une influence pertinente sur la situation financière ou sur la rentabilité de Montea et qu'il n'y a, à sa connaissance, pas de situation ou de fait susceptible de donner lieu à des interventions publiques, procès ou procédures d'arbitrage.

#### 10.3.3 Déclarations relatives aux comptes annuels

Ce rapport annuel reprend des informations sur des années précédentes (2015 en 2014). Le tableau ci-dessous donne un aperçu des endroits où cette information peut être retrouvée:

	2016	2015	2014
	<a href="http://www.montea.com/fr/investor-relations/financial-reports/rapports-annuels">http://www.montea.com/fr/investor-relations/financial-reports/rapports-annuels</a>		
Chiffres clés	✓ section 5 pag. 24	✓ section 3 pag. 20	
Portefeuille immobilier	✓ section 6.2.4 pag. 40	✓ section 4.2.4 pag. 37	
Ratios clés	✓ section 6.4.5 pag. 63	✓ nouveau en 2016	
Compte de résultats consolidés abrégé	✓ section 6.5.1 pag. 65	✓ section 4.4.1 pag. 56	
Bilan consolidé abrégé	✓ section 6.5.2 pag. 68	✓ section 4.4.2 pag. 59	
Performance boursière	✓ section 7.1 pag. 121	✓ section 5.1 pag. 106	
Compte annuel consolidé et statutaire	✓ section 9 pag. 127 -> 189	✓ section 7 pag. 112 -> 168	✓ section 7 pag. 117 -> 163
Le rapport du commissaire incl.	✓ section 9.7.2 pag. 175->176	✓ section 7.7.2 pag. 160 -> 161	✓ section 7.7.9 pag. 156 -> 157

## 10.4 Statuts

La dernière version date de l'augmentation de capital du 23 juin 2016. Toute modification des statuts de Montea doit se conformer aux règles exposées dans le Code des Sociétés, la Loi SIR et l'AR SIR.

### OPRICHTINGSAKTE:

De vennootschap werd opgericht krachtens akte verleden voor Meester Eric Loncin, Notaris te Puurs, op 26 februari 1977, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 maart nadien, onder nummer 836-1.

### WIJZIGENDE AKTEN :

- processen-verbaal opgemaakt door notaris **Franois De Clippel**, te Dendermonde, op 1 oktober 2006, houdende onder meer wijziging van het doel, omzetting van de vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen met bevakstatuut, en houdende ondermeer voorwaardelijke fusies met verschillende vennootschappen en kapitaalverhogingen door inbrengen in natura, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 oktober 2006 onder de nummers 20061024/0162795-0162796-0162797-0162798-0162799-0162800-
- 0162801-0162802-0162803, welke akten werden bekrachtigd bij akte op 17 oktober 2006, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 6 december daarna, onder nummer 20061206-0182828.
- proces-verbaal verleden voor notaris **Franois De Clippel**, te Dendermonde, op 19 december 2007, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 januari 2008, onder nummer 08011153.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 25 maart 2008, houdende kapitaalverhoging als gevolg van de partiële splitsing van de vennootschap "Unilever Belgium", waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 april daarna, onder nummer 08052478.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Nicolas Moyersoën**, notaris te Aalst, vervangende zijn ambtsgenoot notaris **Vincent Vroninks**, notaris te Elsene, territoriaal belet, op 17 november 2008, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van elf december daarna, onder nummer 08191881.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Nicolas Moyersoën**, notaris te Aalst, vervangende zijn ambtsgenoot notaris **Vincent Vroninks**, notaris te Elsene, territoriaal belet, op 31 december 2009, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 januari daarna, onder nummer 10014627.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, voornoemd, op 2 juli 2010, houdende kapitaalverhoging en wijziging van artikel 6 van de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 juli daarna, onder nummer 10105283.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Nicolas Moyersoën**, voornoemd, vervangende zijn ambtsgenoot notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, territoriaal belet, op 17 mei 2011, houdende wijzigingen aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 juni daarna, onder nummer 11092467.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 20 december 2012, houdende wijziging aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 januari 2013, onder nummer 13014427.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 20 juni 2013, houdende vaststelling kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend – wijziging aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 3 juli daarna, onder nummer 0101481.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 19 december 2013, houdende vaststelling kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal door middel van een inbreng in natura – wijziging aan de statuten, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 6 januari daarna, onder nummer 14006289.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 24 juni 2014, houdende vaststelling kapitaalverhogingen in het kader van het toegestaan kapitaal – wijziging aan de statuten, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 31 juli daarna, onder nummer 14147364.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Stijn Raes**, geassocieerd notaris te Gent, vervangende zijn ambtsgenoot, notaris **Vincent Vroninks**, voornoemd, territoriaal belet, op 30 september 2014, houdende ondermeer machtiging inzake het toegestaan kapitaal – wijziging aan de statuten – doelwijziging, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 oktober daarna, onder nummer 2014.10.21- 0192550.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, geassocieerd notaris te Elsene, op 3 juni 2015, houdende kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal – wijziging aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 augustus daarna, onder nummer 15115281.
- proces-verbaal opgemaakt door **Vincent Vroninks**, voornoemd, op 12 juni 2015, houdende vaststelling kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal – wijziging aan de statuten, waarvan een uittreksel werd bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 augustus daarna, onder nummer 15115282.
- proces-verbaal opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, voornoemd, op 23 juni 2016, houdende kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal – wijziging aan de statuten.

Deze lijst is afgesloten na het opstellen van de gecoördineerde tekst van de statuten naar aanleiding van het proces-verbaal, opgemaakt door notaris **Vincent Vroninks**, voornoemd, op 23 juni 2016.

## **TITEL - AARD VAN DE VENNOOTSCHAP**

### **Artikel 1-Vorm en benaming**

- 1.1. De Vennootschap heeft de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen met de benaming: "Montea".
- 1.2. De Vennootschap is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (afgekort, openbare GVV) zoals bedoeld in artikel 2, 2°, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna de GVV wet genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen. De maatschappelijke benaming van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden "openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "Openbare GVV naar Belgisch recht" en alle documenten die van de Vennootschap uitgaan bevatten dezelfde vermelding. De Vennootschap is onderworpen aan de GVV wet en aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna het GVV koninklijk besluit genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen de GVV wetgeving genoemd).
- 1.3. De Vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen zoals bedoeld in het artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

### **Artikel 2 - Beherende vennoten - aandeelhouders**

De Vennootschap is samengesteld uit twee categorieën van vennoten:

1. de naamloze vennootschap Montea Management, beherende vennoot die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de Vennootschap. De beherende vennoot neemt de functies waar van het beheer van de vennootschap overeenkomstig het artikel 11 van de statuten.
2. de aandeelhouders die slechts aansprakelijk zijn ten belope van hun inbreng en dit zonder hoofdelijkheid. Zij mogen zich in geen enkel geval mengen met het beheer van de Vennootschap. Zij kunnen echter wel handelen in de hoedanigheid van lasthebber.

### **Artikel 3-Zetel**

De maatschappelijke zetel is gevestigd te B-9320 Erembodegem, Industrielaan 27. Hij kan bij eenvoudig besluit van de zaakvoerder worden overgebracht naar eender welke andere plaats in België mits naleving van de taalwetten; de zaakvoerder geniet de volledige bevoegdheid om de wijziging in de statuten die eruit voortvloeit authentiek te laten vaststellen. De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van zaakvoerder zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

### **Artikel 4-Doel**

4.1. De Vennootschap heeft uitsluitend als doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2,5°, vi tot x van de GVV wet.

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

4.2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument. De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De Vennootschap mag een of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend doel en die van dien aard zijn <lat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden.

### **Artikel 5 - Verbodsbepalingen**

De Vennootschap kan geenszins:

- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.

### **Artikel 6-Duur**

6.1. De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

6.2. Deze Vennootschap zal geen einde nemen door de ontbinding, de uitsluiting, de terugtrekking, het faillissement, de gerechtelijke reorganisatie of elke andere reden van de stopzetting van de functies van de zaakvoerder.

## TITEL II - KAPITAAL - AANDELEN

### Artikel 7-Kapitaal

#### 7.1. Inschrijving en storting van het kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgesteld op honderd zesennegentig miljoen achthonderd negenenveertig duizend achthonderd achtentertig euro (EUR 196.849.838,00) en is vertegenwoordigd door negen miljoen zeshonderd achtenvijftigduizend negenhonderd tweeëndertig (9.658.932) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een/negen miljoen zeshonderd achtenvijftigduizend negenhonderd tweeëndertigste (119.658.932<sup>ste</sup>) deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

#### 7.2. Toegestaan kapitaal

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in een of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van honderd achtenzeventig miljoen vierhonderd veertienduizend negenhonderd eenenzeventig euro zesennegentig eurocent (178.414.971,96 EUR) op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen. Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal. Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014. De kapitaalverhogingen waarover de zaakvoerder aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht. De zaakvoerder is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht beantwoordt aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en artikel 7.4 van de statuten vastleggen. Het moet niet worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij artikel 7.4 van de statuten. Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 7.4 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend. Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de zaakvoerder zoals uiteengezet in de hier voorafgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014 de zaakvoerder gemachtigd om over te gaan tot een of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV wetgeving voorziet. De kapitaalverhogingen die de zaakvoerder uitvoert ingevolge voormelde machtiging worden aangerekend op het toegestaan kapitaal <lat nog kan gebruikt worden overeenkomstig dit artikel. Deze machtiging beperkt niet de bevoegdheden van de zaakvoerder om over te gaan tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen voorziet. Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtiging werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan, na eventuele aanrekening van de kosten, op een speciale onbeschikbare rekening, 'uitgiftepremies' genoemd, geplaatst worden, die, zoals het kapitaal, de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschafte, tenzij bij een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal.

#### 7.3. Verrijking, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen.

Het is de zaakvoerder toegestaan om, voor een duur van drie jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014, voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer deze verwerving of deze vervreemding nodig is om ernstige en dreigende schade voor de Vennootschap te vermijden.

#### 7.4. Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig de artikelen 581 tot 609 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving. Het is de Vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging. Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt de zaakvoerder de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen. Bij uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden pari moet de bijeenroeping van de algemene vergadering hiervan uitdrukkelijk melding maken. Indien de algemene vergadering beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, moet die worden geboekt op een onbeschikbare reserverekening die alleen kan worden verminderd of opgeheven bij een beslissing van de algemene vergadering die beraadslaagt volgens de bepalingen die gelden voor het wijzigen van de statuten. De uitgiftepremie zal, net zoals het kapitaal, de aard hebben van een gemeenschappelijk onderpand ten gunste van derden. De inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in geld. In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving. De kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen en moeten uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

#### 7.5. Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

#### 7.6. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen zoals bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen, worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorwaarden zoals voorzien in de GVV wetgeving.

#### 7.7. Kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele GVV

Elke kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van een institutionele GVV door inbreng in geld voor een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van: ofwel (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier

maanden vóór de aanvang van de uitgifte, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voor de aanvangsdatum van de uitgifte, wordt uitgevoerd in overeenstemming met de in de GVV wetgeving voorziene voorwaarden.

#### **Artikel 8 - Aard van de aandelen**

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, en dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna de Titularis genoemd) en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling. Er wordt op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap een register van de aandelen op naam bijgehouden dat, in voorkomend geval, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van de inschrijvingen die op hen betrekking hebben in het register van de aandelen op naam.

#### **Artikel 9 - Andere effecten**

De Vennootschap mag effecten uitgeven die bedoeld zijn in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV wetgeving en de statuten. Deze effecten kunnen de vormen aannemen waarin het Wetboek van vennootschappen voorziet.

#### **Artikel 10 - Notering op de beurs en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen**

De aandelen van de Vennootschap moeten toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV wetgeving. De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, worden bepaald op 3%, 5% en elk veelvoud van 5% van het totaal aantal der bestaande stemrechten. Behoudens de uitzonderingen voorzien in het Wetboek van vennootschappen, kan niemand deelnemen aan de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, overeenkomstig artikel 514 van het Wetboek van vennootschappen minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben.

### **TITEL III - BESTUURENTOEZICHT**

#### **Artikel 11 - Zaakvoering**

11.1. De Vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder, die een beherende vennoot moet zijn, aangeduid in de huidige statuten.

11.2. Werd benoemd als enige statutaire zaakvoerder voor een duur van tien (10) jaar startende op 1 oktober 2006: de naamloze vennootschap Montea Management, met maatschappelijke zetel in 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, opgenomen in het rechtspersonenregister van Dendermonde onder het nummer 0882.872.026.

11.3. De zaakvoerder van de Vennootschap is een naamloze vennootschap, die afhankelijk van de aard van de handelingen die verricht moeten worden in de Vennootschap, handelt via haar raad van bestuur, haar vaste vertegenwoordiger en, indien van toepassing, de perso(o)n(en) belast met het dagelijks bestuur. De bestuurders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de naamloze vennootschap die zaakvoerder is van de Vennootschap, mogen ten persoonlijke titel geen zaakvoerder, noch persoon belast met het dagelijkse bestuur noch beherende vennoot van de Vennootschap zijn.

11.4. De raad van bestuur van de zaakvoerder telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. Onverminderd de overgangsbepalingen voorzien door de GVV wetgeving, moeten de bestuurders van de raad van bestuur van de zaakvoerder natuurlijke personen zijn; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet onder de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

11.5. De benoeming van de zaakvoerder wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

#### **Artikel 12 - Einde van het mandaat van de zaakvoerder**

12.1. De statutair benoemde zaakvoerder is vast benoemd en zijn aanstelling is niet beroepbaar, behalve door een rechter, en om wettige redenen.

12.2. De functies van de zaakvoerder nemen een einde in de volgende gevallen:

- het verstrijken van de duur van zijn mandaat;
- het ontslag: de zaakvoerder kan enkel ontslag nemen indien dit ontslag mogelijk is in het kader van zijn verbintenissen die hij tegenover de Vennootschap heeft genomen en in de mate hij de Vennootschap niet in moeilijkheden brengt; zijn ontslag moet bekend gemaakt worden door de oproeping van een algemene vergadering met als agenda de vaststelling van het ontslag en de te nemen maatregelen; deze algemene vergadering zal moeten samenkomen minstens een maand voordat het ontslag uitwerking heeft;
- de ontbinding, de faillietverklaring of elke andere gelijkaardige procedure met betrekking tot de zaakvoerder;
- het verlies, in hoofdte van alle leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder van de vereisten van betrouwbaarheid, bekwaamheid en ervaring vereist door de GVV wetgeving; in dit geval moet de zaakvoerder of de commissaris een algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de eventuele vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen maatregelen; deze vergadering moet binnen de zes weken samenkomen; indien slechts een of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het een of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving;
- het verbod in de zin van artikel 15 van de GVV wet dat alle leden van de organen van bestuur of het dagelijks bestuur van de zaakvoerder zou treffen; in dit geval moet de zaakvoerder of de commissaris de algemene vergadering bijeenroepen met als agenda de vaststelling van het verlies van de vereisten en de te nemen beslissingen; deze vergadering moet binnen de maand plaatsvinden; indien slechts een of meerdere leden van de organen van bestuur of van dagelijks bestuur van de zaakvoerder niet meer aan de bovenvermelde vereisten voldoen, dient de zaakvoerder hen binnen de maand te vervangen; na deze termijn, zal de vergadering van de Vennootschap zoals hierboven beschreven bijeengeroepen worden; dit alles in het een of ander geval, onder voorbehoud van de maatregelen die de FSMA zou treffen krachtens de bevoegdheden voorzien door de GVV wetgeving.

12.3. In geval van beëindiging van de functies van de zaakvoerder, wordt de Vennootschap niet ontbonden. Deze zaakvoerder wordt door

de algemene vergadering vervangen, beraadslagend zoals voor statutenwijziging, na bijeenroeping door de commissaris of bij gebreke hieraan door een op verzoek van iedere belanghebbende door de voorzitter van de rechtbank van koophandel aangestelde voorlopig bewindvoerder, al dan niet vennoot. Binnen vijftien dagen na zijn aanstelling roept de voorlopig bewindvoerder de algemene vergadering bijeen op de wijze door de statuten bepaald. Hij is dan niet verder aansprakelijk voor de uitvoering van zijn opdracht. De voorlopig bewindvoerder verricht de dringende daden van louter beheer tot aan de eerste algemene vergadering.

#### **Artikel 13 - Notulen**

De beraadslagingen van de zaakvoerder worden vastgelegd in door hem ondertekende notulen. Deze notulen worden opgenomen in een bijzonder register. De delegaties, evenals adviezen en stemmen die schriftelijk worden uitgebracht of andere documenten worden aangehecht. De afschriften of uittreksels in rechte of elders voor te leggen worden ondertekend door de zaakvoerder.

#### **Artikel 14 - Bezoldiging van de zaakvoerder**

14.1. De zaakvoerder zal een vergoeding ontvangen, vastgesteld conform de modaliteiten die hierna worden gedefinieerd overeenkomstig de GVV wetgeving.

Hij zal bovendien recht hebben op de terugbetaling van de kosten verbonden aan zijn opdracht.

14.2. Het vast gedeelte van de bezoldiging van de statutaire zaakvoerder wordt jaarlijks vastgesteld door de algemene vergadering van de Vennootschap. Deze bezoldiging zal op jaarbasis niet minder dan vijftienduizend euro (15.000,00 EUR) bedragen. Het variabel statutair gedeelte is gelijk aan nul komma vijftienvijftig procent (0,25%) van het geconsolideerde nettoresultaat van de Vennootschap, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten.

14.3. De berekening van de vergoeding is onderworpen aan de controle van de corrumsans.

#### **Artikel 15 - Bevoegdheden van de zaakvoerder**

15.1. De zaakvoerder bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

15.2. De zaakvoerder stelt de halfjaarverslagen op evenals het ontwerp van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen en jaarverslagen. De zaakvoerder stelt de deskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd. De zaakvoerder kan aan elke lasthebber, zijn bevoegdheden met betrekking tot bijzondere en specifieke doeleinden geheel of gedeeltelijk overdragen. De zaakvoerder kan in overeenstemming met de GVV wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend. De zaakvoerder kan het mandaat van deze lasthebber(s) te allen tijde herroepen.

#### **Artikel 16 - Adviserende en gespecialiseerde comités**

De raad van bestuur van de zaakvoerder richt in zijn midden een auditcomité alsook een remuneratiecomité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden. De raad van bestuur van de zaakvoerder kan in zijn midden en onder zijn verantwoordelijkheid een of meerdere consultatieve comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

#### **Artikel 17 - Effectieve leiding**

Onverminderd de overgangsbepalingen voorzien door de GVV wetgeving, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

#### **Artikel 18 - Vertegenwoordiging van de Vennootschap en ondertekening van akten**

Behoudens bijzondere bevoegdheidsoverdracht door de zaakvoerder, wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder, door de zaakvoerder, volgens de wettelijke en statutaire vertegenwoordigingsregels van deze zaakvoerder-rechtspersoon. De Vennootschap is derhalve geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de zaakvoerder.

#### **Artikel 19 - Revisoraal toezicht**

De Vennootschap wijst een of meer commissarissen aan die de functies uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving. De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

### **TITEL IV-ALGEMENE VERGADERING**

#### **Artikel 20-Bijeenkomst**

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de derde dinsdag van de maand mei om 10 uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de voorgaande werkdag gehouden op hetzelfde uur (een zaterdag of een zondag zijn geen werkdagen). De gewone of buitengewone vergaderingen worden gehouden op de zetel van de Vennootschap of op iedere andere plaats in de oproepingsbrief of op andere wijze meegedeeld. De drempel vanaf wanneer een of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er een of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het artikel 532 van het Wetboek van vennootschappen, is vastgelegd op 20% van het geheel van de aandelen die stemrecht hebben. Een of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen vragen <lat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

#### **Artikel 21-Deelname aan de vergadering**

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de registratiedatum genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de <lag van de algemene vergadering. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen <lat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag voorafgaand

aan de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

#### **Artikel 22-Stemming doorvolmacht**

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al of niet een aandeelhouder kan zijn. De aandeelhouder kan voor een bepaalde algemene vergadering slechts een persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens afwijkingen zoals bedoeld in het Wetboek van vennootschappen. De volmacht moet door de aandeelhouder worden getekend en moet ten laatste de zesde dag voorafgaand aan de algemene vergadering aankomen bij de Vennootschap of op de in de uitnodiging vermelde plaats. De zaakvoerder kan een volmachtformulier opmaken. De mede-eigenaars, de anderen personen die in onverdeeldheid zijn, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door een en dezelfde persoon.

#### **Artikel 23-Bureau**

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de zaakvoerder. De voorzitter wijst de secretaris en stemopnemer aan, die geen aandeelhouder moeten zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door een persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

#### **Artikel 24-Aantal stemmen**

De aandelen geven elk recht op een stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen.

#### **Artikel 25 - Beraadslaging**

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het maatschappelijk kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen een aanwezigheidsquorum oplegt. De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen. De beslissingen van de algemene vergadering, met inbegrip van de wijziging van de statuten, worden slechts geldig genomen mits instemming van de zaakvoerder. De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen. Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing door de algemene vergadering genomen bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Op een gewone of bijzondere algemene vergadering kunnen onthoudingen, blanco of ongeldige stemmen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen. Op een buitengewone algemene vergadering worden onthoudingen, blanco of ongeldige stemmen echter beschouwd als stemmen tegen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het maatschappelijk doel of teneinde de Vennootschap toe te staan over te gaan tot de inkoop van eigen aandelen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, door vier vijfde van de stemmen. Stemmen gebeurt door handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA. Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

#### **Artikel 26 - Stemming per brief**

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de Vennootschap indien de zaakvoerder hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of maatschappelijke benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier op de vergadering moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden <lat het moet worden getekend, <lat de handtekening moet worden gelegaliseerd en <lat het geheel uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering per aangetekend schrijven moet worden bezorgd.

#### **Artikel 27 - Notulen**

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen. De afschriften of de uittreksels van de notulen die moeten dienen in rechte of anderszinds worden ondertekend door twee bestuurders van de zaakvoerder.

#### **Artikel 28 - Algemene vergadering van de obligatiehouders**

De zaakvoerder en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders bijeenroepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten eveneens de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het artikel 571 van het Wetboek van vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

### **TITEL V - BOEKJAAR - JAARREKENING - DIVIDENDEN - JAARVERSLAG**

#### **Artikel 29-Boekjaar-Jaarrekening**

Het boekjaar vangt aan op een januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en boekhoudkundige verrichtingen afgesloten en maakt de zaakvoerder een inventaris alsook de jaarrekening op. De zaakvoerder stelt een verslag op (het "jaarverslag"), waarin de raad verantwoordelijkheid aflegt voor zijn beheer. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op (het "controleverslag").

#### **Artikel 30 - Dividenden**

De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de door het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving bepaalde grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV wetgeving.

#### **Artikel 31 - Interim-dividenden**

De zaakvoerder kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van interim-dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

### **Artikel 32 - Terbeschikkingstelling van de jaar- en halfjaarverslagen**

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde markt en met de GVV wetgeving. De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd. De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

## **TITEL VI - ONTBINDING - VEREFFENING**

### **Artikel 33 - Verlies van kapitaal**

In geval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moet de zaakvoerder aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in artikel 633 van het Wetboek van vennootschappen.

### **Artikel 34 - Benoeming en bevoegdheden van de vereffenaars**

In geval van ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door de zaakvoerder die een vergoeding zal ontvangen overeenkomstig deze van artikel 14 van de statuten. In het geval de zaakvoerder deze opdracht niet aanvaardt, zal er tot de vereffening worden overgegaan door een of meerdere vereffenaars, welke natuurlijke of rechtspersonen kunnen zijn en die benoemd zullen worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, onder voorbehoud van het akkoord van de beherende venno(o)t(en). De algemene vergadering zal zijn (hun) bevoegdheden en zijn (hun) vergoeding bepalen. De vereffenaar(s) treedt (treden) pas in functie na bevestiging van zijn (hun) benoeming door de rechtbank van koophandel. De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

### **Artikel 35 - Verdeling**

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaats vinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening. Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto-actief van de Vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volstorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen <lat ze bezitten.

## **TITEL VII - ALGEMENE EN OVERGANGSBEPALINGEN**

### **Artikel 36 - Keuze van woonplaats**

Voor de uitvoering van de statuten worden de Zaakvoerder en de vereffenaar(s) geacht woonplaats te hebben gekozen op de maatschappelijke zetel, waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hen geldig kunnen worden gedaan. De houders van aandelen op naam moeten elke verandering van woonplaats aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats.

### **Artikel 37 - Rechtsbevoegdheid**

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar beherende veno(o)t(en), haar aandeelhouders, obligatiehouders, zaakvoerder, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en tot uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de Rechtbanken van de maatschappelijke zetel tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

### **Artikel 38 - Gemeen recht**

De bepalingen van deze statuten die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving, worden voor niet geschreven gehouden. De nietigheid van een artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere statutaire clausules.

### **Artikel 39 - Overgangsbepalingen**

De rechtspersonen die, op de datum van inwerkingtreding van de GVV wet, een functie uitoefenen van bestuurder van de raad van bestuur van de zaakvoerder mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn mandaat, moet de vaste vertegenwoordiger van de desbetreffende rechtspersoon permanent over de voor de uitoefening van zijn functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken. De eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid die, op de datum van inwerkingtreding van GVV wet, belast waren met de effectieve leiding van de Vennootschap, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn mandaat, moet de permanente vertegenwoordiger van de desbetreffende eenhoofdige besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid permanent over de voor de uitoefening van zijn functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende de

Voor gelijkvormige coördinatie van de statuten.

## 10.5 La société immobilière réglementée publique (SIRP) en Belgique et la « Société d'Investissement Immobiliers Cotée » (SIIC) en France et la « fiscale beleggingsinstelling (FBI) » aux Pays-Bas

### 10.5.1 La société immobilière réglementée publique (SIRP) en Belgique

La société immobilière réglementée (SIR) instaurée par la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées, permet de constituer en Belgique des sociétés dont la vocation est d'investir dans l'immobilier, comme il en existe dans d'autres pays : Real Estate Investments Trusts (REITs) aux États-Unis, Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) aux Pays-Bas, G-REITs en Allemagne, Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en France et UK-REITs au Royaume-Uni. Le statut de SIR fait l'objet de la Loi du 12 mai 2014 et de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.

Voici les principales caractéristiques de la société immobilière réglementée :

- doit être constituée sous la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions ;
- est cotée en bourse et 30% au moins des actions doivent être détenues par le public ;
- est placée sous la surveillance de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) ;
- peut exercer toutes les activités relatives à la constitution, la transformation, la rénovation, le développement, l'acquisition, la vente, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers ;
- ne peut agir (directement ou indirectement) en tant que promoteur immobilier ;
- étalement des risques : la société ne peut investir plus de 20% de ses actifs consolidés (i) dans un complexe formant un ensemble immobilier unique, ni (ii) dans les « autres biens immobiliers » au sens de l'article 2, 5° vi à x de la loi SIR ;
- l'endettement (non consolidé et consolidé) est limité à 65% des actifs (non consolidés et consolidés) ; l'octroi de sûretés et d'hypothèques est limitée à 50% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la SIR et de ses filiales ainsi qu'à 75% de la valeur d'un bien déterminé ;
- règles très strictes en matière de conflit d'intérêts ;
- évaluation trimestrielle du patrimoine par un expert immobilier indépendant ;
- comptabilisation des bâtiments à leur juste valeur ; pas d'amortissements ;
- les résultats (revenus locatifs et plus-values sur les ventes moins charges d'exploitation et charges financières) sont exonérés de l'impôt des sociétés pour ce qui concerne la SIR (à l'exclusion de ses filiales) ; les dépenses non admises sont cependant imposées, de même que les avantages anormaux ou bénévoles ;
- au moins 80% des résultats statutaires corrigés<sup>105</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 27% (voir note de bas de page 20), libératoire pour les personnes physiques résidant en Belgique ;
- précompte mobilier de 30%, libératoire pour les personnes résidant en Belgique. Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées, par l'ajustement de l'art. 269 du Code de l'impôt sur le revenu 1992, en vertu de l'article 94 de la loi du 25 décembre 2016 (M.B. 29/12/2016). Cette modification s'applique aux revenus attribués ou mis en paiement à partir du 01/01/2017. Avant le précompte mobilier de dividendes était 27%.

Les sociétés reconnues en tant que sociétés immobilières réglementées ou qui fusionnent avec une société immobilière réglementée, sont soumises à une taxe (taxe de sortie), assimilée à l'impôt de liquidation, sur la plus-value nette latente et sur les réserves exonérées, à hauteur de 16,5% (plus 3% de cotisation complémentaire de crise, soit au total 16,995%).

<sup>105</sup> Calcul suivant le schéma de l'Annexe C de l'AR SIR.

### 10.5.2 De “Société d’Investissements Immobiliers Cotée” (SIIC) in Frankrijk

Montea est également une SIIC (Société d’Investissements Immobiliers Cotée) en France et est également cotée sur le Deuxième Marché d’Euronext Paris, sa deuxième cotation après Euronext Bruxelles. En France, Montea a opté en 2007 pour le statut de SIIC, afin de pouvoir bénéficier dans ce pays également des avantages fiscaux liés au statut de sicafi (maintenant SIR). Les caractéristiques fiscales de la SIR et de la SIIC sont assez similaires : elles sont par exemple toutes deux exemptées de l’impôt des sociétés sur les recettes annuelles et sur les plus-values réalisées. En revanche, les bénéfices liés à des activités autres que la mise en location ou la vente de biens immobiliers sont quant à eux bel et bien soumis à l’impôt des sociétés.

À l’obtention du statut de SIR ou de SIIC, l’entreprise doit acquitter un impôt unique et libératoire, appelé taxe de sortie. La taxe se calcule sur la base de la différence entre la valeur d’investissements du portefeuille et la valeur comptable fiscale du patrimoine. La taxe de sortie sur la SIIC se monte à 16,5%. Le paiement de la taxe de sortie sur la SIIC est étalé sur quatre ans, une première tranche de 15% étant versée à l’issue de la première année. En Belgique, il est obligatoire de distribuer au moins 80% du résultat d’exploitation. En France, ce pourcentage est de 85%, mais après déduction des amortissements.

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

### 10.5.3 La « fiscale beleggingsinstelling » (FBI) aux Pays-Bas

Montea a structuré ses investissements immobiliers néerlandais en NV (sociétés anonymes) néerlandaises. Ces NV immobilières néerlandaises ont été ajoutées à l’entité fiscale Montea Nederland NV. Montea Nederland NV a demandé l’application du régime fiscal de la « fiscale beleggingsinstelling » (FBI). Aux Pays-Bas, la FBI est redevable de l’impôt des sociétés au taux de 0%.

Voici les principales caractéristiques (exigées par la loi) de la FBI :

- la forme doit être une BV, NV, un fonds pour compte commun ou un autre organisme comparable, constitué notamment suivant le droit d’un État membre de l’Union européenne ;
- l’objet et l’activité effective de la société consistent (exclusivement) dans le placement de patrimoine ;
- la société doit remplir deux critères de financement :
  - les placements immobiliers peuvent être financés par des moyens extérieurs à concurrence de 60% de leur valeur comptable fiscale au maximum,
  - les autres placements peuvent être financés par des moyens extérieurs à concurrence de 20% de leur valeur comptable fiscale au maximum,
- la société doit respecter une obligation de distribution (« doorstootverplichting ») annuelle. Cela veut dire que l’ensemble du bénéfice d’exploitation de la société doit être mis à la disposition des actionnaires dans les huit mois qui suivent la clôture de l’exercice ;

- le bénéfice mis à disposition par la société doit être réparti également entre toutes les actions ;
- les sociétés non cotées en bourse et les sociétés qui (ou dont les gérants) n'ont pas d'autorisation Wft ou ne sont pas dispensés d'autorisation, sont soumises aux règles suivantes en termes d'actionariat :
  - au moins 75% des actions doivent appartenir à des personnes physiques ou à des organismes qui ne sont soumis à aucune forme d'impôt sur les bénéfices, ou à des organismes de placement dont la nature et l'organisation sont comparables à celles de la FBI néerlandaise ;
  - une personne physique ne peut détenir directement ou indirectement 5% des actions ou plus ;
- les participations dans la société ne peuvent appartenir pour plus de 25% à des entités installées aux Pays-Bas dont le contrôle est structuré par l'entremise d'entités étrangères.

## 11. Lexique

Valeur d'acquisition :	coût de revient total de l'acquisition d'un bien immobilier, frais de transaction compris.
Taux d'occupation :	taux d'occupation calculé sur la base du nombre de m <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.
Risque de concentration :	risque de concentration au sens de l'article 30, §1 à 5 de la Loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées.
Conventions :	engagements contractés par la société envers ses institutions financières.
Rendement en dividende :	Dividende brut divisé par le cours boursier à la fin de la période.
FBI :	« Fiscale Beleggingsinstelling » visée à l'article 28 de la loi néerlandaise sur l'impôt des sociétés de 1969.
FSMA :	Financial Services and Markets Authority.
Plan financier :	plan financier visé à l'article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014.
SIR A.R. :	Société immobilière réglementée au sens de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
SIR Loi :	Société immobilière réglementée au sens de la Loi du 13 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.
Revenus locatifs annuels contractuels :	revenus locatifs annuels contractuels suivant le bail signé avec le locataire.
Valeur locative estimée :	valeur locative estimée/m <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. 23 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
Durée moyenne des contrats de location :	moyenne pondérée de la durée des contrats de location en cours jusqu'à la première date de rupture possible.
Dettes financières moyenne :	la moyenne de toutes les dettes financières sur une période déterminée, hors la valeur négative des instruments de couverture.

ICC :	Indice de coût de construction.
IFRS:	International Financial Reporting Standards.
Valeur d'investissement :	valeur du patrimoine immobilier, frais de transaction non déduits.
IPO :	offre publique d'actions Montea, clôturée lors de l'admission de ces actions sur Euronext Brussel le 17 octobre 2006.
IRS :	Interest Rate Swap.
Dividende optionnel :	dividende que l'actionnaire peut choisir de se faire payer en cash ou en actions.
Résultat EPRA:	résultat net compte non tenu du résultat sur le patrimoine immobilier et compte non tenu de la variation dans la valorisation des instruments de couverture financière. Nous renvoyons à la définition reprise dans la section 9.9 EPRA Performance measures.
Rendement immobilier net :	revenus locatifs contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.
Rendement immobilier brut :	revenus locatifs contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la juste valeur du portefeuille immobilier.
Rendement initial net :	revenus locatifs annuels contractuels, y compris les droits de concession et de superficie, divisés par la valeur d'acquisition du portefeuille immobilier.
Marge d'exploitation (marge opérationnelle) :	résultat d'exploitation avant le résultat du patrimoine immobilier, divisé par le résultat locatif net.
Prime/décote :	différence en % entre le cours boursier et la valeur de l'actif net par action.
Juste valeur :	valeur comptable suivant les règles IAS/IFRS. Valeur du patrimoine immobilier, déduction faite des frais de transaction relatifs au patrimoine français et néerlandais. Dans le parc immobilier belge, les frais de transaction se montent à 2,5%.
Résultats sur le patrimoine immobilier :	variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers.
Résultat sur les instruments financiers :	variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IAS 39.
SIIC :	Société d'Investissement Immobilière Cotée suivant l'article 208-C du Code Général des Impôts (CGI) français.
Valeur assurée :	la valeur à neuf totale des bâtiments, TVA non récupérable comprise.
Velocity :	volume d'une période déterminée divisé par le nombre d'actions.