

SPACE FOR GROWTH



INFORMATION REGLÉMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 12/02/2015 – 07h00

COMMUNIQUÉ DE PRESSE ANNUEL DU 01/01/2014 AU 31/12/2014

- RESULTAT NET COURANT DE EUR 15,3 MILLIONS (EUR 1,97 PAR ACTION)
 - CROISSANCE DE 13% PAR RAPPORT A LA MEME PERIODE DE L'ANNEE DERNIERE
- PROPOSITION DE DISTRIBUTION D'UN DIVIDENDE DE EUR 1,97 PAR ACTION
- AUGMENTATION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE 33% A EUR 425 MILLIONS
 - A COMPARER AUX EUR 320 MILLIONS DE FIN 2013
- AUGMENTATION DU RESULTAT LOCATIF NET DE 13% A EUR 26,8 MILLIONS
- MARGE D'EXPLOITATION DE 85,1% POUR TOUTE L'ANNEE 2014
- TAUX D'OCCUPATION DE 96,6%
- DUREE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'A LEUR PREMIERE DATE DE RUPTURE DE 6,3 ANS
- POURSUITE DU RENFORCEMENT ET DE LA DIVERSIFICATION DE LA STRUCTURE DE FINANCEMENT
- L'AMBITION POUR 2015 EST DE PORTER A PLUS DE EUR 500 MILLIONS LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET D'AUGMENTER LE RÉSULTAT NET COURANT DE 20%-25%

Alost, le 12 février 2015

MONTEA (MONT) publie aujourd'hui ses résultats financiers pour la période du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2014.

Résumé

- Le résultat net courant de Montea s'élève à EUR 15,3 millions (EUR 1,97 par action), une progression de 13% par rapport au résultat de EUR 13,5 millions de 2013 (EUR 2,05 par action). L'augmentation de 13% s'explique principalement par la hausse du résultat d'exploitation sur l'immobilier (15% ou EUR 2,9 millions).

Proposition de dividende de EUR 1,97 par action¹.

- La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 33% à EUR 425 millions. Cette progression est le résultat de EUR 44 millions d'investissements en Belgique et de EUR 58 millions aux Pays-Bas. Ces investissements en Belgique comprennent deux nouveaux développements à De Hulst Willebroek (loués à Dachser et Neovia), un nouveau développement à Brucargo (loué à Nippon Express), deux redéveloppements sur le site existant de Forest (loué à Metro) et le site de Grimbergen (loué à Caterpillar Logistics). Les investissements aux Pays-Bas comprennent un nouveau développement à Oss, loué à Vos Logistics et deux sites acquis (site Beuningen, loué à Depa Disposables et le site à Waddinxveen, loué à Delta Wines). Aux Pays-Bas il y a également le développement en cours à Heerlen (qui sera loué à Doc Morris) et sera terminé au 1er trimestre de 2015.
- Le taux d'occupation est de 96,6%.
Quant à la durée moyenne des contrats (jusqu'à leur première date de rupture), elle atteint 6,3 ans. Montea franchit donc le cap des 6 ans.
- La marge d'exploitation atteint 85,1%. Grâce aux investissements de 2014 dans des sites générant une meilleure marge d'exploitation, Montea atteint son objectif de 85%.
- Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Montea a procédé en 2014 à l'émission d'un deuxième emprunt obligataire d'une valeur nominale de EUR 30 millions.
Le 24 juin 2014, Montea a procédé avec succès à une augmentation de capital de EUR 52,5 millions. Le taux d'endettement diminuera donc à 52,3%, par rapport à 52,8% fin 2013.
- Montea a l'ambition pour 2015 de porter à plus de EUR 500 millions la juste valeur du portefeuille immobilier et d'augmenter le résultat net courant de 20%-25%

¹ Le dividende proposé de EUR 1,97 par action se compose de EUR 1,02 par action pour le premier semestre de l'année (compte tenu avec 6.808.962 actions) et de EUR 0,95 par action pour le second semestre de l'année (compte tenu avec 8.754.378 actions).

Table des matières

1. Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres principaux
- 1.2. Événements et transactions importants survenus en 2014 en Belgique, aux Pays-Bas et en France
- 1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/12/2014
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2014
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements importants survenus après bilan
- 1.7. Transactions entre parties liées
- 1.8. Risques principaux, incertitudes et perspectives
- 1.9. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable
- 1.10. Déclaration relative à la réalisation de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

2. Déclarations prospectives

3. Calendrier financier

Annexes

1. État consolidé du compte de résultat au 31/12/2014
2. État consolidé du bilan au 31/12/2014
3. État consolidé des mouvements de fonds propres
4. État du résultat global consolidé
5. État des flux de trésorerie consolidés
6. Rapport de l'expert immobilier indépendant au 31/12/2014
7. État du portefeuille immobilier au 31/12/2014
8. Rapport du commissaire

1. Rapport de gestion

1.1. Principaux chiffres

MONTEA SPACE FOR GROWTH		31/12/2014	31/12/2013
		12 mois	12 mois
Portefeuille			
Portefeuille immobilier - Immeubles			
Nombre de sites		41	35
Surface du portefeuille immobilier			
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	632.818	535.352
Bureaux	M ²	58.248	49.342
Surface totale	M²	691.066	584.694
Potentiel de développement	M ²	149.944	90.500
Valeur du patrimoine immobilier			
Juste valeur (1)	K€	400.916	311.936
Valeur d'investissement (2)	K€	418.729	324.815
Taux d'occupation			
Taux d'occupation (3)	%	96,60%	94,85%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques			
Juste valeur (1)	K€	7.527	7.590
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques			
Juste valeur (1)	K€	16.295	
Résultats consolidés			
Résultat net courant			
Résultat net locatif	K€	26.819	23.659
Résultat d'exploitation (4)	K€	22.821	19.892
Marge d'exploitation (5)	%	85,09%	84,08%
Résultat financier	K€	-7.226	-6.206
Résultat net courant (6)	K€	15.271	13.494
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		7.781.658	6.587.896
Résultat net courant / action	€	1,97	2,05
Résultat net non courant			
Résultat sur le portefeuille (7)	K€	1.632	-3.022
Résultat sur les instruments financiers dérivés (8)	K€	-10.796	5.497
Résultat net	K€	6.107	15.969
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		7.781.658	6.587.896
Résultat net / action	€	0,78	2,42
Bilan consolidé			
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€	182.056	138.869
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€	237.332	179.472
Total du bilan	K€	453.867	339.797
Ratio d'endettement (9)	%	52,29%	52,82%
Actif net / action	€	20,80	20,39
Actif net / action (excl. IAS 39)	€	23,61	22,43
Cours de bourse (10)	€	34,39	31,65
Prime / (décote)	%	45,66%	41,13%

- (1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS. Le montant de EUR 414.005K (placements immobiliers à la rubrique I.C du bilan) dépasse de EUR 3.204K la juste valeur des immeubles de placement. Cette différence concerne la valeur comptable des bureaux à usage propre.
- (2) Valeur du portefeuille avant déduction des frais de transaction.
- (3) Taux d'occupation sur la base des m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² non louables, destinés au redéveloppement, ni des terrains.
- (4) Résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier.
- (5) Résultat opérationnel avant le résultat du portefeuille immobilier divisé par le résultat locatif net.
- (6) Résultat net courant compte non tenu du résultat sur le portefeuille (codes XVI, XVII et XVIII du compte de résultat) et compte non tenu de la variation dans l'évaluation des instruments de couverture financière.
- (7) Variations négatives et/ou positives de la juste valeur du portefeuille immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers.
- (8) Variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IAS 39.
- (9) Taux d'endettement suivant la définition de l'AR du 13 juillet 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.
- (10) Cours boursier à la fin de l'exercice.

1.2. Événements et transactions importants survenus en 2014 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

1.2.1. Le résultat net courant² s'élève à EUR 15,3 millions (EUR 1,97 par action), en hausse de 13% sur une base récurrente par rapport à la même période de l'année dernière

Le résultat net courant de Montea atteint EUR 15,3 millions (EUR 1,97 par action) pour l'année 2014, contre EUR 13,5 millions pour la même période de l'année dernière (EUR 2,05 par action), soit une augmentation de 13%.

La croissance de EUR 1,8 million est le résultat de :

- la hausse du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier, soit EUR 2,9 millions (+15%) :
 - le résultat locatif net a augmenté de EUR 3,2 millions (+13%), à cause des recettes annuelles complètes des investissements de l'exercice précédent et des investissements de l'exercice 2014 ;
 - l'augmentation ultérieure du résultat immobilier par rapport au résultat locatif net (+14%) s'explique surtout par une inoccupation moyenne moins importante en 2014 ;
 - compte tenu des frais généraux de la société, la marge d'exploitation se situe à 85,1%, en amélioration de 1% par rapport à 2013.
- l'augmentation du résultat financier net négatif de EUR 1 million (+16%) :
 - la dette financière moyenne³ a augmenté de 31% (EUR 55 millions) tandis que le résultat financier net négatif augmentait de 16%. En conséquence, la charge financière moyenne a baissé à 3,8% ;
 - à la fin de l'exercice, la charge financière se situe à 3,4%⁴.

1.2.2. Locations durant l'année 2014

L'année 2014 se caractérise par une forte activité locative. De nouveaux contrats de bail ont été signés pour plus de 85.994 m².

➤ 19 février 2014 – Signature d'un nouveau bail avec Caterpillar sur le site à Grimbergen (BE)⁵

Montea et WDP ont signé avec Caterpillar Distribution Services Europe un bail de 9 ans, prenant cours le 1^{er} janvier 2015, pour la location du site qu'ils détiennent conjointement à Grimbergen. Montea et WDP ont partiellement redéveloppé le site de Grimbergen et l'étendre en concertation avec Caterpillar Distribution Services Europe, pour en faire un hub logistique stratégique de quelques 60.000 m².

² Résultat net hors résultat sur le portefeuille immobilier (codes XVI, XVII, XVIII et XIV du compte de résultats) et hors variation de la juste valeur des instruments de couverture (code XXIII du compte de résultats).

³ La charge moyenne de la dette financière est déterminée par la moyenne de toutes les dettes financières de Montea, y compris les lignes de crédit, les instruments de couverture, l'emprunt obligataire et les dettes de leasing. La dette financière moyenne ne tient pas compte de la valeur négative des instruments de couverture. Le coût financier moyen est le coût total des liquidités financières (compte non tenu des variations des instruments de couverture) par rapport à la dette financière moyenne.

⁴ Cela concerne le coût financier à la fin de l'exercice 2014, compte tenu de la charge de la dette financière à la fin de l'exercice et compte tenu des taux d'intérêt du moment.

⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/02/2014 ou www.montea.com.

➤ **17 mars 2014 – Signature d'un contrat de location de long terme avec Essentra Components à Roissy-en-France (FR)**⁶

Montea et Essentra Components ont conclu un contrat de location de long terme (pour une durée fixe de 9 ans et 6 mois). L'accord concerne environ 4.000 m² d'espace de stockage sur le site de Roissy-en-France.

Essentra Components, ex-Moss Express, déjà locataire sur le site Montea de Le-Mesnil-Amelot, cherchait un bâtiment plus grand au voisinage de l'aéroport Charles de Gaulle (Paris). Essentra Components fabrique et commercialise des produits de finition pour une grande variété d'applications industrielles et autres.

➤ **6 novembre 2014 - Signature de 2 nouveaux contrats de location sur des sites existants**⁷

Montea a poursuivi son objectif de maintenir constamment le taux d'occupation au-dessus de 95%. À cet effet, 2 nouveaux contrats de bail ont été signés en Belgique :

- (i) le site de Nivelles est intégralement loué à SDIL pour une période de 3,5 ans ;
- (ii) une partie du site de Bornem a été rénovée et est louée à Decathlon pour une période de 6 ans. Il s'agit de 2.173 m² d'espace de stockage et 290 m² de bureaux ;

➤ **Taux d'occupation de >96,6%**⁸ – **La durée moyenne des contrats de location d'élève à 6,3 ans (jusqu'à la prochaine date de résiliation)**

Au 31/12/2014, le taux d'occupation se situe à 96,6%.

L'inoccupation totale se monte à 22.406 m². Elle concerne principalement le site de Herentals (14.600 m²) et le site de Savigny-le-Temple (7.446 m²).

Grâce aux nouveaux investissements avec les baux d'une durée moyenne fixe de plus de 11 ans et les nouveaux baux mentionnés ci-dessus, Montea a atteint en 2014 son objectif de 6 ans de durée moyenne des contrats à la première maturité. Fin 2014, la durée moyenne des contrats jusqu'à à leur première date de rupture atteint 6,3 ans.

⁶ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 19/02/2014 ou à www.montea.com.

⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 06/11/2014 ou www.montea.com.

⁸ Le taux d'occupation de l'ensemble du portefeuille est calculé à partir des superficies en m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des m² destinés au redéveloppement.

1.2.3. Activités d'investissement durant le l'année 2014

- **7 février 2014 – Achat d'un centre de distribution logistique d'environ 19.500 m² à Waddinxveen (NL)**⁹

Montea a acquis un centre de distribution logistique sur un terrain de 25.800 m², situé à Waddinxveen, sur l'A12 (avec liaison vers La Haye–Utrecht–Arnhem–la Ruhr). Le centre de distribution réunit 14.100 m² de magasins, une mezzanine de 2.560 m² et quelque 2.800 m² de bureaux. On y trouve aussi 17 quais de chargement. Le site présente par ailleurs un potentiel d'extension de 6.000 m². Le bâtiment est loué pour un terme fixe de 15 ans à Delta Wines, un distributeur européen de vins qui occupe une place prépondérante sur le marché néerlandais.



Montea «Space for Growth» - site Waddinxveen (NL)

Montea investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 7,5%, soit une valeur d'investissement de EUR 12,7 millions.

- **25 février 2014 – Achat du site de Puurs, Schoonmansveld 28 (Belgique)**¹⁰

Le 25/02/2014, Montea a finalisé l'achat du site de Puurs. Le bâtiment, situé sur un terrain de 30.600 m², comporte un espace de stockage moderne de 12.000 m² et 1.600 m² de bureaux. Le site est particulièrement bien situé dans la zone logistique de Pullaar. Il est facilement accessible par l'A12 Bruxelles/Anvers et par la N16 direction E17.



Montea «Space for Growth» - Site Puurs Schoonmansveld 28

⁹ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 7/02/2014 ou www.montea.com.

¹⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/06/2012 ou www.montea.com.

Montea a reçu une garantie de location de 9 mois (jusqu'au 24/11/2014) et investit dans le bien sur la base d'un rendement initial de 8,15%, soit une valeur d'investissement de EUR 7,9 millions.

➤ **2 septembre 2014 - Transaction « sale and rent back » avec Depa Disposables pour un centre de distribution logistique d'environ 17.900 m² à Beuningen (NL)**¹¹

Montea a acquis un centre de distribution logistique sur un terrain d'environ 20.800 m², situé à Beuningen, à la jonction entre la A73 (Nimègue-Roermond) et la A50 (Zwolle-Eindhoven). Le centre de distribution se trouve dans le parc d'activités Schoenakker. Il se compose d'environ 14.900 m² de stockage et 3.000 m² de bureaux. Depa Disposables B.V. a signé un contrat de bail triple-net pour un terme fixe de 10 ans.



Montea «Space for Growth» - site Depa Disposables - Beuningen (NL)

Montea a investi dans le bien sur la base d'un rendement initial net de $\pm 7,60\%$, soit une valeur d'investissement de EUR 13,5 millions.

➤ **17 décembre 2014 - Acquisition d'un centre de distribution logistique d'environ 22.400 m² à 's-Heerenberg (NL)**¹²

Montea a acquis un centre de distribution logistique sur un terrain de 45.500 m². Le complexe logistique est situé à 's-Heerenberg dans le parc logistique multimodal "Euregionaal Bedrijventerrein", près de la frontière allemande. Le centre de distribution a été construit en 2009-2011. Il se compose d'environ 16.000 m² d'espace de stockage, 5.200 m² de cross dock, 2.400 m² d'espace de bureau et est équipé de 44 quais de chargement. Le bâtiment est loué pour un bail fixe de 12 ans à JCL Logistics Benelux, spécialiste de l'entreposage et de la distribution transeuropéenne.



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

La valeur d'investissement totale de cette transaction se monte à EUR 20,4 millions. Elle représente un loyer complémentaire de EUR 1,45 millions par an.

¹¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 2/09/2014 ou www.montea.com.

¹² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 17/12/2014 ou www.montea.com.

1.2.4. Activités de développement durant le l'année 2014

➤ **7 février 2014 - Projet de construction sur mesure pour Dachser au MG Park De Hulst (BE)**¹³

En décembre 2013, Montea a conclu avec MG Real Estate (De Paepe Group) un accord de partenariat pour le développement du parc logistique durable « MG Park De Hulst » à Willebroek.

Le projet pour Dachser est le premier développement sur un terrain d'environ 37.800 m². Un crossdock sur mesure y sera construit avec environ 6.800 m² de stockage et 2.300 m² de bureaux. Dans une deuxième phase, le bâtiment sera étendu une extension de 1.700 m². Montea a acquit le bien à la réception, aux conditions suspensives habituelles. Les parties ont signé un contrat de bail pour un terme fixe de 20 ans.



Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst – Dachser (BE)

Cette transaction représente une valeur d'investissement totale de EUR 13,1 millions, soit un rendement initial brut de 7,5%. Elle va générer un revenu locatif supplémentaire de presque EUR 1 million par an.

➤ **7 février 2014 - Projet de construction sur mesure pour Metro à Forest (BE)**¹⁴

En 2008, Montea a acheté le site « Unilever » de Forest. D'une surface d'environ 87.000 m², l'ensemble se composait au moment de l'achat de 8 bâtiments différents, avec Unilever comme locataire principal. Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille immobilier, Montea a décidé en 2013 de démanteler le bâtiment le plus ancien (+/- 14.000 m²) pour le remplacer par un nouveau projet durable. Montea a construit pour Metro un centre de distribution sur mesure, d'une surface totale de 3.500 m². Le bail couvre un terme fixe de 27 ans.



Montea «Space for Growth» - site de Forest - Metro (BE)

La transaction représente une valeur d'investissement totale de EUR 6,9 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 7,6%, elle va générer un revenu locatif supplémentaire de EUR 0,5 million par an.

¹³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 7/02/2014 et du 04/11/2014 ou www.montea.com.

¹⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 7/02/2014 et du 04/11/2014 ou www.montea.com.

➤ **7 février 2014 - Développement d'un projet de construction sur mesure durable de 25.600 m² au parc d'activités d'Oss (NL)**¹⁵

Montea et Van der Maazen ont développé pour Vos Logistics un nouveau centre de distribution européen dans le parc d'activités « De Geer » à Oss. Le site couvre une superficie d'environ 35.000 m². Le bâtiment se composera de 24.300 m² d'espace de stockage, 680 m² de bureaux et une mezzanine de 800 m². Montea a acquis le bien à la réception, aux conditions suspensives habituelles. Le complexe est loué pour un terme fixe de 7 ans et trois mois à Vos Logistics.



Montea «Space for Growth» - site d'Oss (NL)

La transaction représente une valeur d'investissement totale de EUR 12,9 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 7,9%, elle va générer un revenu locatif supplémentaire de EUR 1,01 million par an.

➤ **19 février 2014 – Redéveloppement du site à Grimbergen (BE)**¹⁶

Montea et WDP ont partiellement redéveloppé le site de Grimbergen et l'étendre en concertation avec Caterpillar Distribution Services Europe, pour en faire un hub logistique stratégique de quelques 60.000 m². Montea et WDP détiennent chacune 50% du site. Le développement comprend la rénovation d'environ 29.500 m² d'entrepôt et 2.350 m² d'espace de bureau et la construction d'un nouvel espace de stockage d'environ 30.000 m². Le site de Grimbergen est idéalement situé pour une logistique durable et multimodale, le long du canal maritime, à proximité du terminal de conteneurs de Vilvoorde.



Montea «Space for Growth» - site Grimbergen (BE)

¹⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 7/02/2014 et du 04/11/2014 ou www.montea.com.

¹⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 19/02/2014 ou www.montea.com.

➤ **13 mai 2014 - Projet de construction sur mesure de 19.500 m² au MG Park De Hulst pour Neovia Logistics Services Belgium(BE)**¹⁷

Le développement couvre une plate-forme logistique comprenant 19.000 m² de stockage, 500 m² de bureaux et 82 places pour camions. Le bâtiment est équipé d'un système de sprinklage et de 30 quais de chargement. Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme de 10 ans, avec Neovia Logistics Services Belgium. Montea a acquis le bien à la réception, sous conditions suspensives habituelles.



Montea «Space for Growth» - site MG Park De Hulst – Neovia Logistics Services Belgium (BE)

La transaction représente une valeur d'investissement totale de 13,3 millions. Sur la base d'un rendement initial brut de 8,1% environ, elle va générer un revenu locatif supplémentaire de 1,1 million par an.

➤ **26 juin 2014 – Partenariat avec Movianto pour la réalisation de son nouveau centre de distribution à Alost sur un terrain de +/- 46.000 m² (BE)**¹⁸

Le prestataire de services logistiques Movianto a sélectionné Montea comme partenaire exclusif pour la finalisation du développement et le financement d'un centre de distribution supplémentaire à Alost. L'intention de collaboration entre les deux entreprises se traduira par l'achat d'un terrain de 46.000 m² dans le zoning industriel Zuid IV d'Erembodegem en vue de la construction d'un centre de distribution logistique de pointe d'environ 13.000 m², avec deux espaces de transbordement GDP (+2+8°C et +15°C+25°C) et bureaux attenants. Le nouveau site devra être réalisé durant le premier semestre 2015 et pourra accueillir 167 collaborateurs.



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

¹⁷ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 13/05/2014 ou www.montea.com.

¹⁸ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 26/06/2014 ou www.montea.com.

➤ **2 septembre 2014 - Développement sur mesure pour DocMorris d'environ 14.800 m² dans le parc d'activités de Heerlen (NL)**¹⁹

Montea et Bouwbedrijf L. van de Ven / Korund ont signé un accord de collaboration pour le développement d'un projet sur mesure d'environ 14.800 m² pour DocMorris. Le terrain est situé dans le European Business Park Avantis de Heerlen. Le site sera conforme aux normes sévères qui régissent le stockage des produits pharmaceutiques et réunira environ 7.750 m² de stockage (extensible), une mezzanine d'environ 1.750 m², quelque 5.300 m² de bureaux et 390 places de parking. Doc Morris a signé un contrat de location de 15 ans pour ce site ultramoderne.



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

Montea va acquérir le bien à la réception (probablement au premier trimestre 2015), aux conditions suspensives habituelles, avec un rendement initial net voisin de $\pm 7,33\%$.

➤ **2 septembre 2014 - Développement sur mesure pour Nippon Express d'environ 6.000 m² à Brucargo Zaventem (BE)**²⁰

Montea et Cordeel Hoeselt (Groep Cordeel) ont développé un centre de distribution destiné à Nippon Express Belgium, sur le site Brucargo de Zaventem. Le projet « build-to-suit » comprend environ 4.500 m² d'espace de stockage et 1.500 m² de bureaux. Montea a acquis pour le projet un droit de superficie de 50 ans, aux conditions du marché. Le terrain présente un potentiel d'extension d'environ 4.200 m². Nippon Express Belgium a signé un bail d'une durée fixe de 10 ans.



Montea « Space for Growth » - Site Nippon Express – Brucargo (BE)

Montea est devenu propriétaire du bien à la réception pour un rendement initial net de $\pm 7,70\%$.

¹⁹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 02/09/2014 ou www.montea.com.

²⁰ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 02/09/2014 et du 4/11/2014 ou www.montea.com.

➤ **2 septembre 2014 - Convention de partenariat avec Beherman Invest pour le développement d'une plate-forme logistique sur un terrain de 46.000 m² à Bornem²¹**

Montea et Beherman Invest ont signé un accord de partenariat pour le développement d'une plate-forme logistique sur un terrain de 46.000 m² à Bornem. Le site jouit d'une situation stratégique dans le « triangle d'or » Bruxelles/Anvers/Gand, à proximité directe des autoroutes A12/E17. La recherche de locataires cible surtout les prestataires logistiques et les utilisateurs du monde pharmaceutique mais d'autres industries sont également possibles. Le centre de distribution pourra compter environ 24.000 m² de magasins.



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

➤ **3 décembre 2014 – Montea et Panafrance ont signé un accord de partenariat en France²²**

Montea et Panafrance ont signé un accord de partenariat pour le développement d'une plateforme logistique sur un terrain de 103.000 m² à Camphin-en-Carembault. Cette zone logistique est idéalement située au sud de Lille, le long de l'autoroute A1, sur l'axe d'échanges logistiques Lille – Paris - Lyon. Montea s'occupera de la commercialisation en vantant les mérites de la plateforme auprès de prestataires et d'utilisateurs de services logistiques. Ce n'est qu'après la signature d'un bail que débutera le développement de bâtiments sur mesure pour l'utilisateur. Deux entrepôts indépendants d'une superficie totale de 42 500m² au sein d'un site clos et sécurisé seront érigés sur ce terrain.



Montea «Space for Growth» - Site Camphin-en-Carembault (FR)

²¹ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 02/09/2014 ou www.montea.com.

²² Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/12/2014 ou www.montea.com.

➤ **3 décembre 2014 - Achat d'un terrain de 22.000 m² à Tilloy-lez-Cambrai (FR)** ²³

En 2008, Montea avait acheté un complexe logistique de 11.200 m² à Tilloy-lez-Cambrai. Le bâtiment était loué à C-Log, spécialiste de la logistique textile et la filiale logistique du groupe de distribution Beaumanoir. Montea avait alors pris une option d'achat sur le terrain adjacent de 22.000 m² où, durant une seconde phase, pourra être érigé un bâtiment sur mesure de 11.000 m². Montea va bientôt procéder à l'achat du terrain et s'occupera de la commercialisation du projet. Ce n'est qu'après la signature d'un bail que débutera le développement de bâtiments sur mesure pour l'utilisateur.



Montea «Space for Growth» - Site Tilloy-lez-Cambrai (FR)

➤ **17 décembre 2014 - Accord de partenariat avec Heembouw pour le développement du "LogistiekPark A12" de 120.000 m² à Waddinxveen (NL)** ²⁴

Montea et Heembouw vont conclure un partenariat avec Wayland Developments pour le développement de "LogistiekPark A12". Il s'agit d'une zone de 120.000 m² située le long de la A12 à Waddinxveen, un emplacement idéal pour les sociétés de logistique et les entreprises de distribution. L'intérêt que porte le marché à cette plateforme logistique a incité les parties à unir leurs forces pour le développement de LogistiekPark A12.



Montea «Space for Growth» - LogistiekPark A12 (NL)

²³ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 03/12/2014 ou www.montea.com.

²⁴ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 17/12/2014 ou www.montea.com.

1.2.5. Activités de désinvestissement durant l'année 2014

Les désinvestissements suivants ont été réalisés durant l'année 2014 :

➤ **17 décembre 2014 - Vente du site de Puurs, Schoonmansveld 28**

Au 25/02/2014 Montea a finalisé la vente du site de Puurs. Le centre logistique est situé sur un terrain de 30.600 m² offrant 12.000 m² d'espace de stockage moderne et 1.600 m² d'espace de bureau. Montea avait acquis ce bien sur la base d'un rendement initial de 8,15%, pour une valeur d'investissement de EUR 7,9 millions.



Transports Internationaux Gilbert De Clercq avait besoin d'un site supplémentaire qu'il désirait acheter dans la région de Puurs. Montea a saisi l'opportunité et a décidé de céder à cette entreprise le contrat de leasing en cours.

À la fin de décembre 2014, le site de Puurs ne fait plus partie du portefeuille immobilier de Montea.

1.2.6. Poursuite du renforcement et de la diversification de la structure de financement

➤ **28 mai 2014 - Émission privée réussie de EUR 30 millions²⁵**

Dans son communiqué de presse du 15 mai 2014, Montea annonçait l'émission d'obligations destinées à des investisseurs privés. Grâce à un important excédent de souscription dès le premier jour, la période de souscription a été clôturée prématurément à la somme totale de EUR 30.000.000. D'une durée de 7 ans, les obligations arrivent à échéance le 28 juin 2021. Elles offrent un rendement annuel brut et fixe de 3,355%. Le prix d'émission est égal à la valeur nominale, soit EUR 100.000 par action. Les obligations ont été vendues à des investisseurs institutionnels. À partir du 28 mai 2014, elles pourront être échangées sur Euronext Brussels.

➤ **24 juin 2014 – Augmentation de capital réussie – Publication en application de l'article 15 de la loi du 2 mai 2007 sur la publication des participations importantes (loi sur la Transparence)**

Montea a annoncé dans un communiqué de presse du 2 juin 2014 une augmentation de capital en argent avec droit de préférence. Le 19 juin 2014, après l'offre publique de souscription à l'augmentation de capital et le succès des scrips parmi les investisseurs privés, les actionnaires existants et les nouveaux investisseurs se sont engagés à souscrire 100% des nouvelles actions.

²⁵ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 20/05/2014 ou www.montea.com.

Le 24 juin 2014, cette augmentation de capital a été souscrite avec succès pour la somme de EUR 52.526.232²⁶, soit l'émission de 1.945.416 nouvelles actions, au prix de EUR 27 par action. Le capital total de Montea se monte à EUR 178.414.971,96 au 24 juin 2014. Il est désormais représenté par 8.754.378 actions cotées sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris. Sur le total de 8.754.378 actions, Montea détient 23.346 actions propres dans le cadre d'un plan d'options.

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

Au 30 juin 2014, Montea a utilisé une grande partie du produit net de l'augmentation de capital pour rembourser ses dettes bancaires. C'est la raison pour laquelle l'endettement est redescendu à 45,3% au 30 juin 2014. Durant le deuxième semestre de 2014 et en 2015, Montea fera appel aux lignes de crédit non consommées pour financer les investissements annoncés. Dans ces conditions, l'endettement consolidé se monte à 52,3% au 31 décembre 2014.

1.2.7. Transition de la sicaf immobilière à la Société immobilière réglementée (SIR)

Montea a troqué son statut de sicaf immobilière publique pour celui de société immobilière réglementée (SIR) publique. À cette fin, le 22 juillet 2014, elle a demandé une autorisation de société immobilière réglementée publique auprès de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA). Le 22 septembre 2014, la FSMA a agréé Montea comme société immobilière réglementée publique de droit belge. Cette reconnaissance est entrée en vigueur le 30 septembre 2014, date à laquelle l'assemblée générale extraordinaire de Montea a approuvé le nouveau statut.

En tant que société immobilière réglementée publique, Montea est soumise à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Il importe de noter que la protection globale dont les actionnaires jouissaient dans le régime de la sicaf immobilière est comparable à celle du statut SIR.

1.2.8. Proposition de distribution d'un dividende brut de EUR 1,97 par action

Le résultat net courant s'élève à EUR 15,3 millions. Sur la base de ce résultat, le conseil d'administration de Montea va proposer un dividende brut de EUR 1,97 par action²⁷ (EUR 1,4775 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution de 100% par rapport au résultat net courant. Ceci implique de maintenir le dividende brut par action par rapport à 2013, malgré la dilution résultant de l'importante augmentation de capital en 2014.

²⁶ Pour plus de détails, voir le communiqué de presse du 2/06/2014, 19/06/2014 et 24/06/2014 ou www.montea.com.

²⁷ Le 24 juin 2014, Montea a procédé à une augmentation de capital de EUR 52,5 millions par l'émission de 1.945.416 nouvelles actions. Le dividende proposé de EUR 1,97 par action se compose de EUR 1,02 par action pour le premier semestre de l'année (compte tenu avec 6.808.962 actions) et de EUR 0,95 par action pour le second semestre de l'année (compte tenu avec 8.754.378 actions).

1.2.9. Autres événements survenus en 2014

➤ 20 mai 2014 – Reconduction d'un administrateur

À l'assemblée générale du 20 mai 2014, Gerard Van Acker a vu son mandat d'administrateur reconduit pour une durée d'un an (jusqu'à l'assemblée générale de 2015). En vertu de l'article 144 de la loi du 25 avril 2014 portant dispositions diverses, à partir du 7 mai 2014, seules les personnes physiques peuvent être nommées administrateurs d'une sicaf immobilière (le statut de Montea à cette date). Pour cette raison, Monsieur Gerard Van Acker a été proposé pour être renommé en son nom personnel comme administrateur de la société. Monsieur Gerard Van Acker a cependant remis sa démission d'administrateur à dater du 30 septembre 2014.

➤ 30 septembre 2014 – Dirk De Pauw nouveau président du conseil d'administration de Montea Management SA

Gerard Van Acker a remis sa démission le 30 septembre 2014. Dirk De Pauw lui a succédé à partir du 1er octobre 2014 au poste de président du conseil d'administration de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea. Dirk De Pauw²⁸ a été nommé par le conseil d'administration comme nouveau président du conseil d'administration de Montea Management SA, gérant statutaire de Montea SCA. Vu son implication étroite en tant qu'actionnaire de référence pour la famille De Pauw et son rôle actif dans l'organisation, la décision de le nommer président n'a pas posé de difficultés aux administrateurs.

²⁸ Monsieur Dirk De Pauw exerce son mandat d'administrateur par l'entremise de DDP Management SPRL, représentée par Dirk De Pauw jusqu'au 19 mai 2015. Ensuite, Monsieur Dirk De Pauw exercera son mandat d'administrateur et de président en qualité de personne physique.

1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 31/12/2014

- La juste valeur du patrimoine immobilier total de Montea s'élève à EUR 425 millions, sur la base de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (EUR 401 millions), les développements en cours (EUR 16 millions) et de la valeur des panneaux solaires (EUR 8 millions)

MONTEA SPACE FOR GROWTH		BE	FR	NL	31/12/2014	31/12/2013
					12 mois	12 mois
Portefeuille						
Portefeuille immobilier - Immeubles						
Nombre de sites		22	15	4	41	35
Surface du portefeuille immobilier						
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	344.992	203.375	84.451	632.818	535.352
Bureaux	M ²	36.711	15.291	6.246	58.248	49.342
Surface totale	M²	381.703	218.666	90.697	691.066	584.694
Potentiel de développement	M ²	108.059	35.830	6.055	149.944	90.500
Valeur du patrimoine immobilier						
Juste valeur (1)	K€	223.741	120.725	56.450	400.916	311.936
Valeur d'investissement (2)	K€	229.512	128.787	60.430	418.729	324.815
Taux d'occupation						
Taux d'occupation (3)	%	95,70%	96,60%	100,00%	96,60%	94,85%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques						
Juste valeur (1)	K€	7.527			7.527	7.590
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques						
Juste valeur (1)	K€	16.295			16.295	

- Augmentation de EUR 89 millions de la juste valeur du patrimoine immobilier à EUR 400,9 millions par :

- En Belgique: EUR 44 millions, y compris :
 - 3 nouveaux développements:
 - 2 à De Hulst (Willebroek) loué à Dachser et Neovia
 - 1 à Brucargo (Zaventem) loué à Nippon
 - 2 redéveloppements sur les sites existants de Montea:
 - Forest, loué à Metro
 - Grimbergen, loué à Caterpillar Logistics
 - Aux Pays-Bas: EUR 42 millions, y compris:
 - 1 nouveau développement:
 - Oss, loué à Vos Logistics
 - 2 transactions sale-and-lease back:
 - Beuningen, loué à Depa Disposables
 - Waddinxveen, loué à Delta Wines
- ✓ La **superficie totale** des bâtiments du portefeuille immobilier est de 691.066 m², répartie sur 22 sites en Belgique, 4 sites aux Pays-Bas et 15 sites en France. L'augmentation nette (106.372 m² par rapport aux 584.694 m² du 31 décembre 2013) s'explique principalement par les investissements ci-dessus.
- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 149.944 m² sur les sites existants.

- ✓ La juste valeur du portefeuille immobilier à périmètre constant (compte non tenu des nouveaux investissements et des désinvestissements évoqués ci-dessus), d'après les chiffres de l'expert immobilier indépendant, a augmenté en 2014 de EUR 5,8 million (2% de la juste valeur du portefeuille immobilier au début de l'exercice) et est principalement due à une diminution du rendement des placements de 30 pb et 25 pb en France aux Pays-Bas.
- ✓ Le rendement immobilier net²⁹ sur l'ensemble du portefeuille s'élève à 8,18% dans l'hypothèse d'un portefeuille entièrement loué, contre 8,12% au 31/12/2013. Le rendement net, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 7,52%.
- ✓ Les **loyers contractuels annuels** (hors garanties locatives) atteignent EUR 32 millions, une hausse de 22% par rapport au 31/12/2013, surtout imputable à l'augmentation des investissements immobiliers.
- ✓ Le **taux d'occupation**³⁰ est de 96,6%. Les inoccupations concernent surtout les sites de Herentals (14.600 m²) et de Savigny-le-Temple (7.446 m²).

➤ **Les développements en cours d'une valeur de EUR 16,3 millions**

Les développements en cours comprennent la juste valeur du nouveau développement sur le site à Heerlen (Pays-Bas) et qui sera loué à DocMorris. Le site sera probablement réceptionné au cours du premier trimestre 2015.

➤ **La juste valeur des panneaux solaires d'une valeur de EUR 7,5 millions**


La juste valeur des panneaux solaires comprend les 5 projets des panneaux solaires. Un en Wallonie (Heppignies) et 4 en Flandres (Bornem, Herentals, Grimbergen et Puurs).

²⁹ Le rendement immobilier net est calculé comme un revenu locatif actuel des sites loués + loyer de marché des disponibilités et cela ensemble par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier.

³⁰ Le taux d'occupation représente le nombre de m² occupés par rapport à la superficie totale en m². Le calcul du taux d'occupation ne tient pas compte (ni au numérateur, ni au dénominateur) des projets en développement.

1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2014

1.4.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2014³¹

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

³¹ Le résultat net courant par action tient compte de 6.808.962 actions pour le premier semestre et de 8.754.378 actions pour le deuxième semestre. Le nombre total des actions se monte donc à 8.754.378 à la fin de l'exercice 2014. La différence s'explique par l'émission de 1.945.416 nouvelles actions, émises le 24 juin 2014, dans le cadre de l'augmentation de capital de EUR 52,5 millions.

1.4.2. Commentaires du compte de résultat consolidé abrégé pour l'exercice 2014

- ✓ **Le résultat locatif net s'élève à EUR 26,8 millions (+ 13%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de +15%**

Le **résultat locatif net** se monte à EUR 26,8 millions, soit 13% de mieux que pour la même période de 2013 (EUR 23,7 millions). Cette augmentation de EUR 3,1 million s'explique par :

- la hausse de EUR 3,9 millions des revenus locatifs qui s'explique en grande partie par :
 - l'impact sur l'année complète des revenus locatifs des investissements de 2013 : il s'agit principalement de deux sites à Brucargo (loués à Geodis et à St Jude Medical) et de 2 sites à Gand (loués à SAS Automotive et à DSV Solutions);
 - les revenus locatifs des investissements de 2014, en grande partie au 4ème trimestre : deux investissements à Willebroek, Park De Hulst (loué à Dachser et Neovia) et une site supplémentaires à Brucargo (loué à Nippon Express);
 - l'impact sur l'année complète des revenus locatifs des investissements de 2013 aux Pays-Bas (Almere, loué à Aware Food Group);
 - les nouveaux investissements de 2014 (Waddinxveen, loué à vins Delta; Oss, loué à Vos Logistics et Beuningen, loué à Depa Disposables).
- l'incidence positive de EUR 0,8 million de frais de location, essentiellement liés à l'augmentation des redevances de superficie et de concession.

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille** augmente de EUR 19,9 millions l'an dernier à EUR 22,8 au 31/12/2014. Cette hausse de EUR 2,9 millions (ou 15%) du résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille immobilier s'explique par :

- l'augmentation du résultat locatif net de EUR 3,1 millions (voir plus haut) ;
- la moindre augmentation du résultat immobilier en plus de l'augmentation du résultat locatif net (incidence de EUR 0,2 million), principalement en raison d'une influence positive due à la non-refacturation limitée de certains frais (taux d'occupation moyen plus élevé), par de meilleurs revenus des property management fees et par la récupération de précomptes immobiliers sur les sites inoccupés ;
- l'augmentation des coûts immobiliers, des frais généraux de la société et des autres charges et produits opérationnels, à hauteur de EUR 0,5 million, largement due à la différence entre les revenus non récurrents de cette année et de l'année dernière, à des frais de conseil en hausse et au renforcement de l'équipe opérationnelle en Belgique.

La **marge d'exploitation (ou marge opérationnelle)**³² atteint 85,1% pour toute l'année 2014, 1% plus haut que l'année dernière.

Les investissements réalisés 2014 doivent permettre à Montea d'atteindre en 2015 son objectif de marge d'exploitation de >85%.

³² Le résultat opérationnel avant résultat sur le portefeuille immobilier par rapport au résultat locatif net.

- **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture financière) s'élève à EUR -7,2 millions, en progression de 16% par rapport à la même période de l'année dernière. Il est fortement influencé par une dette financière moyenne plus importante.**

Le **résultat financier** (hors valorisation des instruments de couverture financière) au 31/12/2014 s'élève à EUR -7,2 millions, soit 16% de mieux que pour la même période de l'année dernière (EUR -1,0 million). La charge moyenne de la dette augmente de EUR 55 millions (+31%). Face à cela, on note une légère baisse (0,17%) du coût financier moyen à 3,8%³³ pour l'exercice 2014.

La légère baisse du coût financier (0,17%) résulte de la diminution du pourcentage de couverture de la dette bancaire. La baisse du pourcentage de couverture de la dette bancaire résulte de la restructuration effectuée au premier semestre : Montea a pu profiter de la baisse des taux variables sur l'autre partie (non soumise à la couverture d'intérêt). Néanmoins, Montea a émis un emprunt obligataire à la fin du 2^e trimestre, avec un coupon de 3,355%.

↳ Le 31/12/2014, la dette bancaire totale de Montea (lignes de crédit bilatérales) atteint EUR 165 millions auprès de 5 banques belges. Montea a opté pour une politique de bon père de famille : la dette bancaire est couverte à 55%³⁴ par des contrats de couverture du taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap).

- ✓ **Le résultat sur le portefeuille immobilier atteint EUR 1,6 million**

Le **résultat sur le portefeuille immobilier** atteint EUR 1,6 million au 31/12/2014. Ce résultat positif est dû à :

- une plus-value positive de EUR 0,2 million réalisée sur la vente du site de Puurs;
- une variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier belge, à hauteur de EUR 1,4 million, due aux investissements sur les sites existants et à l'ajustement de la juste valeur par l'expert immobilier.

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 ce poste, sauf si elles sont réalisées ou si la juste valeur tombe en dessous du coût initial.

- ✓ **Le résultat négatif sur les instruments de couverture atteint EUR -10,8 millions suite à la baisse des taux d'intérêt à long terme durant l'année.**

Le **résultat sur les instruments de couverture d'intérêt** se monte à EUR -10,8 millions au 31/12/2014. Ce résultat négatif est imputable à la baisse des taux d'intérêt à long terme durant l'année 2014.

³³ Ce coût financier est la moyenne de l'année complète, y compris les dettes de leasing en France, aux Pays-Bas et en Belgique. Il est calculé sur la base du coût financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière en 2013, compte non tenu de la valorisation des instruments de couverture financière.

³⁴ Compte tenu des deux obligations en circulation (à taux fixe) et des dettes de leasing, le taux de couverture s'élève à 67%

- **Le résultat net se situe à EUR 6,1 millions, une baisse de EUR 9,9 millions sur l'année dernière ; il est largement déterminé par la variation négative de la valorisation des instruments de couverture**


Le **résultat net** au 31/12/2014 s'élève à EUR 6,1 millions (EUR 0,78 par action), à comparer aux EUR 16,0 millions de la même période de 2013. La variation de ce résultat net (EUR -9,9 millions) est fortement influencée par la variation négative de la valeur des instruments de couverture (EUR -10,8 millions) et dans une moindre mesure par l'évolution positive de la juste valeur du portefeuille immobilier (EUR 1,6 million). Ces dernières variations ne constituent cependant pas des décaissements et sont sans aucune incidence sur le résultat net courant.

- **Résultat net courant de EUR 1,97 par action**

Le **résultat net courant** au 31/12/2014 se monte à EUR 15,3 millions, en hausse de 13% par rapport à la même période de l'an dernier.

Sur cette base, Montea va proposer un dividende de EUR 1,97³⁵ par action à l'assemblée générale. Ceci implique de maintenir un dividende brut par action par rapport à 2013, malgré la dilution résultant de l'importante augmentation de capital en 2014.

1.4.3. Bilan consolidé abrégé de l'exercice 2014

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR)	31/12/2014 Conso	31/12/2013 Conso
ACTIFS NON COURANTS	421.821.417	320.347.115
ACTIFS COURANTS	32.046.053	19.450.170
TOTAL DE L'ACTIF	453.867.470	339.797.286
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	182.156.399	138.966.518
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	182.056.490	138.868.511
Intérêts minoritaires	99.909	98.007
PASSIFS	271.711.071	200.830.768
Passifs non courants	202.737.837	158.798.489
Passifs courants	68.973.234	42.032.279
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	453.867.470	339.797.286

1.4.4. Commentaires du bilan consolidé de l'exercice 2014

- Au 31/12/2014, le **total de l'actif** (EUR 453,9 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (91,9% du total) et de panneaux solaires (1,7% du total). Le reste de l'actif (6,4% du total) représente les immobilisations incorporelles, les autres immobilisations corporelles et financières ainsi que les actifs circulants (placements de trésorerie, créances commerciales et fiscales).
- Dans le **total du passif**, on trouve les fonds propres (EUR 182,2 millions) et une dette totale de EUR 271,7 millions.

³⁵ Le dividende proposé de EUR 1,97 par action se compose de EUR 1,02 par action pour le premier semestre de l'année (compte tenu avec 6.808.962 actions) et de EUR 0,95 par action pour le second semestre de l'année (compte tenu avec 8.754.378 actions).

Le total des engagements de EUR 271,7 millions se compose de :

- lignes de crédit utilisées pour la somme de EUR 165 millions (60,7%) ;
- l'émission de deux emprunts obligataires (répartis sur 2013 et 2014), chaque d'une valeur de EUR 30 millions (22,1%) avec échéance en 2020 et 2021;
- dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de EUR 4,0 millions (1,5%) ;
- valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de EUR 24,7 millions (9,1%) ;
- un montant total de EUR 18,1 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation. Les comptes de régularisation (EUR 9,8 millions) constituent le poste principal, notamment avec les loyers de 2015 facturés par anticipation.

↳ Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de cinq organismes financiers belges, pour un total de EUR 179 millions, dont EUR 165 millions utilisés (92%).

Durant l'année 2014, Montea a lancé un emprunt obligataire de EUR 30 millions, en partie destiné à refinancer les lignes de crédit existantes venant à échéance.

En 2015 et 2016, les lignes de crédit arriveront à échéance à hauteur de EUR 49 millions et EUR 27 millions respectivement.

➤ L'**endettement**³⁶ de Montea se situe à 52,3%. La variation de l'endettement par rapport au 31/12/2013 (52,8%) s'explique par le financement bancaire de trois nouveaux sites belges et deux redéveloppements, ainsi que trois nouveaux sites néerlandais, en partie compensé par l'augmentation de capital en juin 2014 par le dividende optionnel.

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

➤ La **valeur de l'actif net** au 31/12/2014 représente EUR 20,8³⁷ par action. Elle est fortement influencée par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture. Compte non tenu de la variation nette négative de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), la valeur de l'actif net représente EUR 23,6 par action.

1.4.5. Règles d'évaluation

Nouvelles normes, interprétations et modifications appliquées par le Groupe

Le Groupe a appliqué pour la première fois des règles comptables et des modifications qui nécessitent une adaptation des comptes annuels précédents. Ces règles comptables sont issues de IFRS 10 États financiers consolidés, IFRS 11 Partenariats, et IAS 32 Instruments financiers – Présentation.

D'autres règles comptables ont été appliquées pour la première fois en 2014, mais sans effet sur les comptes annuels consolidés du Groupe.

³⁶ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

³⁷ Le calcul de la valeur de l'actif net par action tient compte du nombre total de 8.754.378 actions à la fin de l'année (y compris les 1.945.416 actions émises à la suite de l'augmentation de capital du 24 Juin 2014 - voir rubrique 4.3. 5).

La nature et l'impact de chacune des nouvelles règles, modifications et/ou interprétations sont décrits ci-dessous :

- IFRS 10 États financiers consolidés, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
 - IFRS 11 Partenariats, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
 - IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
 - Amendements à IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 Dispositions transitoires, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
 - Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 - Entités d'investissement 1, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
 - IAS 27 États financiers individuels (2010), en vigueur à partir du 1er janvier 2014
 - IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises (2011), en vigueur à partir du 1er janvier 2014
 - Amélioration de IFRS 32 Instruments financiers : Présentation : Compensation des actifs financiers et des passifs financiers, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
 - Amendements à IAS 36 Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur réalisable des actifs non financiers, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
 - Amélioration de IFRS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture, en vigueur à partir du 1er janvier 2014
- ✓ **IFRS 11 Partenariats**
IFRS 11 remplace IAS 31 Participations dans des coentreprises et SIC-13 Entités contrôlées en commun – apports non monétaires par des coentrepreneurs. D'après cette nouvelle norme, les entités n'ont plus la possibilité de consolider proportionnellement les entités sur lesquelles elles exercent un contrôle conjoint. Ces dernières sont traitées suivant la méthode de la mise en équivalence si elles répondent à la définition d'une coentreprise.
- ✓ **IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités**
IFRS 12 regroupe les exigences d'information concernant les participations dans les filiales, les accords conjoints, les participations associées et les entités constituées dans un but particulier. Ces exigences d'information sont plus importantes que les précédentes en ce qui concerne les filiales. Le Groupe a adapté ses informations relatives aux participations minoritaires substantielles.
- ✓ **Amendements à IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 Dispositions transitoires**
Les modifications précisent les dispositions transitoires de IFRS 10 États financiers consolidés et prévoient des dispenses transitoires complémentaires dans IFRS 10, IFRS 11 Partenariats et IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités. Les modifications sont sans effet sur la position financière ou les résultats du Groupe.

- ✓ **Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 - Entités d'investissement 1**

Ces modifications comportent une exception à l'obligation de consolidation. Elles s'appliquent aux entités qui répondent à la définition de l'entité d'investissement de IFRS 10. Une entité d'investissement doit évaluer certaines filiales à leur juste valeur et tenir compte des changements de cette valeur dans son compte de résultats. Les modifications ne concernent pas le Groupe, aucune de ses entités ne répondant à la définition d'une entité d'investissement de IFRS 10.
- ✓ **IAS 27 États financiers individuels (révision en 2011)**

La publication de IFRS 10 et IFRS 12 a conduit à une révision de IAS 27. Désormais, IAS 27 ne concerne plus que le traitement des intérêts détenus dans des filiales, accords conjoints et participations associées dans les comptes annuels individuels. La norme revue est sans effet sur la position financière ou les résultats du Groupe.
- ✓ **IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises (révision en 2011)**


L'introduction de IFRS 10 et IFRS 12 a conduit à une révision de IAS 28. Sous IAS 28, la méthode de la mise en équivalence doit être appliquée au traitement des intérêts détenus à la fois dans les coentreprises et dans les participations associées. La norme revue est sans effet sur la position financière ou les résultats du Groupe.
- ✓ **Amélioration de IFRS 32 Instruments financiers : Présentation – Compensation des actifs financiers et des passifs financiers**

Ces amendements précisent la signification de « un droit juridiquement exécutoire de compenser » ainsi que les critères à remplir par les mécanismes de traitement non simultané des organes de clearing pour ouvrir la voie à la compensation. Le Groupe ne compensant pas d'instruments financiers et n'ayant pas conclu d'accords de compensation pertinents, la modification est sans effet sur la présentation des actifs financiers et des passifs financiers du Groupe.
- ✓ **Amendements à IAS 36 Dépréciation d'actifs – Informations à fournir sur la valeur réalisable des actifs non financiers**

Ces amendements précisent que les informations à fournir par les entités ne concernent que l'utilisation de l'évaluation à la juste valeur après déduction des frais d'aliénation si la valeur récupérable des actifs sujets à une réduction de valeur particulière est égale à la juste valeur après déduction des frais d'aliénation. Les modifications introduisent également des obligations d'information complémentaires pour les évaluations à la juste valeur dans le cas d'une réduction de valeur particulière ou d'une reprise de réductions de valeur particulière. Le changement ne concerne que les commentaires ; il est sans effet sur la position financière ou les résultats du Groupe. La norme modifiée porte sur les exercices qui commencent le ou après le 1er janvier 2014.
- ✓ **Amendements à IFRS 39 Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture**

Ces modifications comportent une exception à l'arrêt de la comptabilité de couverture si le renouvellement d'un dérivé considéré comme instrument de couverture répond à certains critères. Durant la période sous revue, le Groupe n'a pas renouvelé de dérivés. Les changements seront cependant pris en considération lors des renouvellements futurs.

1.5. Performance boursière de l'action Montea

 PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2014	31/12/2013
Cours de bourse (€)		
A la clôture	34,39	31,65
Le plus élevé	34,40	34,00
Le plus bas	30,00	27,51
Moyenne	31,94	30,80
Actif net / action (€)		
Incl. IAS 39 (*)	20,80	20,39
Excl. IAS 39 (*)	23,61	22,43
Prime / (décote) (%)	45,7%	41,1%
Rendement de dividende (%)	5,7%	6,2%
Dividende (€)		
Brut	1,97	1,97
Net	1,48	1,48
Volume (nombre de titres)		
Volume journalier moyen	3.929	1.453
Volume de la période	1.001.779	370.419
Nombre d'actions	8.754.354	6.808.962
Capitalisation boursière ('000 euros)		
Capitalisation boursière à la clôture	301.062	215.504
Ratios (%)		
Velocité	12,4%	5,7%

Rendement en dividende (%) :

Rendement brut (%) :

Free Float 'Velocity' :

Dividende brut divisé par le cours boursier moyen.

Évolution de l'action depuis de début de Montea + dividendes, divisé par le cours boursier moyen.

Volume de la période divisé par le nombre d'actions du Free Float.

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2014 (EUR 34,39), l'action Montea est cotée 45,7% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).

Compte tenu du cours de clôture au 31/12/2014, l'action Montea a progressé de 8,7% durant cette année (3,7% si l'on prend en compte le cours moyen de 2014 et 2013).

Le conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende brut de EUR 1,97³⁸ par action (EUR 1,4775 net par action).

³⁸ Le dividende proposé de EUR 1,97 par action se compose de EUR 1,02 par action pour le premier semestre de l'année (compte tenu avec 6.808.962 actions) et de EUR 0,95 par action pour le second semestre de l'année (compte tenu avec 8.754.378 actions).

1.6. Événements importants après 31/12/2014

Il n'y a pas eu d'événements importants après 31/12/2014.

1.7. Transactions entre parties liées

En 2014, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées.

1.8. Principaux risques, incertitudes et perspectives

1.8.1. Principaux risques et incertitudes³⁹

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.

Pour le reste de l'exercice financier, les principaux risques et incertitudes sont les suivants :

➤ 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.

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 construction⁴⁰ et aux Pays-Bas sur base de l'indice des prix à la consommation). 100 % des baux en cours en France et aux Pays-Bas sont soumis à l'évolution des indices susmentionnés. Aucun des revenus locatifs n'est exposé à une baisse du loyer des suites d'une éventuelle baisse de l'indice.

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

³⁹ Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport financier semestriel du 30/06/2014 et au rapport annuel du 31/12/2013. Le cas échéant, la politique de Montea sera adaptée suivant les facteurs de risque décrits.

⁴⁰ ICC – indice du coût de la construction.

Montea intervient également en tant que promoteur immobilier, toujours dans le cadre d'une alliance avec des tiers (promoteurs, propriétaires de terrains, etc.). En outre Montea s'efforce d'avoir un contrat de location approprié avant la construction du nouveau développement. 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).

➤ **La gestion du portefeuille immobilier**

a) Description des risques

L'équipe interne, éventuellement assisté par des consultants externes, est chargée de la gestion quotidienne des bâtiments et assure la gestion technique journalière du portefeuille immobilier⁴¹ 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 suivies 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.

b) Maîtrise des risques

Montea a une politique dans laquelle la plus grande partie de la gestion des bâtiments est facturée aux locataires. Pour l'année 2014, un total de EUR 800K a été dépensé en frais qui ne peuvent être facturés aux locataires. En outre, un montant de EUR 4,5 millions a été investi en travaux d'amélioration et de rénovation du portefeuille existant. Ce montant correspond à 1,29% de la juste valeur du portefeuille immobilier.

➤ **Risque de liquidités et de financement**

a) Description des risques

Le risque de liquidités implique que Montea ne dispose pas des moyens de liquidités nécessaires à un moment donné, et ne pourra non plus obtenir les financements nécessaires afin de répondre à ses dettes courantes.

Au 31 décembre 2014, Montea disposait d'un total de EUR 179 millions en lignes de crédit, dont EUR 165 millions déjà consommés. Sur ce total, EUR 49 millions viendront à échéance en 2015. Cette somme devra être remboursée ou refinancée.

b) Maîtrise des risques

Le risque de liquidité est endigué par :

- la diversification des sources de financement : la dette financière totale hors garanties locatives perçues (soit EUR 228 millions) se compose à 72% de lignes de crédit utilisées, des emprunts obligataires représentant 26% et les dettes de leasing 2%;
- la diversification des lignes de crédit auprès de cinq grandes institutions financières européennes (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC et Banque Degroof) ; cette diversification garantit des conditions financières attrayantes;

⁴¹ Pour certaines tâches, Montea se fait assister de partenaires extérieurs. Montea en garde cependant la responsabilité et se charge de la coordination.

- le terme de la dette financière : en 2014, la dette totale existante à échoir a été refinancée par l'émission d'un emprunt obligataire de EUR 30 millions, d'une durée de 7 ans (pour en savoir plus, voir le communiqué de presse du 20 juin 2014). Montea analyse actuellement sa dette afin d'être prête, avant les échéances de ses lignes de crédit, pour un refinancement aux conditions du marché.

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.

➤ **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 de leasing⁴² et l'emprunt obligataire⁴³, toutes les dettes financières de Montea sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR 3 mois). 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 éventuelle hausse des taux d'intérêt nominaux sans augmentation correspondante de l'inflation aurait pour effet de faire grimper les taux d'intérêt réels. Dans une telle situation, l'augmentation des taux d'intérêt réels ne serait pas compensée par l'indexation des revenus locatifs. De plus, on observe toujours un retard entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

Compte tenu des lignes de crédit à taux variable, des instruments de couverture ainsi que des taux fixes sur l'emprunt obligataire et les contrats de leasing, la charge d'intérêt moyenne s'élevait pour 2014 à 3,8%⁴⁴ (y compris les marges bancaires).

Sur la base de la dette au 31 décembre 2014 et des taux d'intérêt de court terme en vigueur à cette date, une hausse des taux d'intérêt de court terme de 100 points de base n'entraînerait qu'une faible augmentation de la charge financière totale (+ EUR 0,7 million).

⁴² En ce qui concerne les contrats de leasing, Montea supporte actuellement une dette financière de EUR 4 millions (2% de la dette financière totale). Ces contrats de leasing (pour 2 sites) arrivent à échéance entre 2015 et 2017. Ils ont été conclus moyennant une annuité fixe par trimestre (charge d'intérêt comprise).

⁴³ Montea a émis en 2014 un emprunt obligataire au taux d'intérêt fixe de 3,355% et en 2013 au taux d'intérêt fixe de 4,107%. Pour plus de détails, voir les communiqués de presse du 20/05/2014 et du 24/06/2013.

⁴⁴ Ce coût financier est la moyenne de tout l'exercice 2014, y compris des dettes de leasing en France, aux Pays-Bas et en Belgique. Il est calculé sur la base du coût financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière en 2014.

1.8.2. Perspectives

➤ Conjoncture économique

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 et France), 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 taux d'investissements. De ce fait, il est contraint de Montea d'être impliqué dès le début du projet.

➤ Perspectives propres à Montea

- Taux d'occupation

Au 31/12/2014, le taux d'occupation s'élève à 96,6%.

En 2015, une surface totale de 57.204 m² va venir à l'échéance (8,3% de la surface totale). Le site Cambrai (loué à Les Hébihens) a déjà été prolongé pour 6 ans (1,6% de la surface totale).

Montea est convaincue de pouvoir renouveler ces contrats de bail ou de pouvoir trouver de nouveaux locataires, vu la situation favorable et le bon état des sites.

Montea veut tenir le taux d'occupation minimal de 95%.

D'après les prévisions, le site de Meer sera vendu au premier semestre de 2015. Les détails seront publiés lorsque les conditions suspensives seront remplies.

- Ambition d'augmenter la valeur du portefeuille immobilier de plus de EUR 500 millions en 2015.

Compte tenu de l'expansion sur la base des projets d'investissement existants, Montea a l'ambition d'augmenter son portefeuille immobilier de > EUR 500 millions en 2015.

- Capacité d'investissement de EUR 87 millions pour 60% d'endettement

Compte tenu d'un taux d'endettement de 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de EUR 87 millions. Avec les investissements déjà annoncés et l'ambition de croître sur la base de son pipeline d'investissement existant, Montea envisage les différentes possibilités de financement de la dette et de l'équité (une contribution en nature et / ou une augmentation de capital).

- Résultat net courant

Montea a réalisé en 2014 un résultat net courant de EUR 15,3 millions (EUR 1,97 par action). Sur la base de ce résultat, compte tenu de l'impact des investissements réalisés sur toute l'année 2014, des projets sur mesure réalisés et d'une estimation de la remise en location des inoccupations, Montea prévoit d'augmenter le résultat net courant à 20%-25%.

1.9. La responsabilité sociale de l'entreprise et développement durable

Acteur de référence sur le marché immobilier logistique et semi-industriel, 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.

1.9.1. Mise en œuvre du plan "Blue Label"

Montea a implémenté en collaboration des spécialistes externe son propre 'Blue Label'. Ce 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 le plan de la 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.

1.9.2. Lean and Green Award : Montea fait une place centrale à la durabilité

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.



Membre du VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek), Montea soutient le programme de durabilité Lean and Green. Lean and Green 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.

Grâce à cette reconnaissance indépendante, Montea peut mieux expliquer ses objectifs de durabilité à ses partenaires (entreprises de travaux, architectes, fournisseurs...) comme à ses locataires. Chez Montea, nous sommes persuadés qu'en tant que propriétaire de bâtiments logistiques, nous pouvons agir comme catalyseur pour promouvoir le programme Lean and Green auprès de nos locataires et développer de cette manière un concept de durabilité cohérent. DHL Freight, VDAB, Coca-Cola Enterprises Belgium et Norbert Dentressangle sont des locataires de Montea qui ont aussi reçu le Lean and Green Award.

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

- 156.000 m² de surfaces logistiques ont été équipés de systèmes de surveillance énergétique pour l'évaluation quotidienne de la consommation des locataires (> 50% du portefeuille belge) ;
- 80% des bâtiments existants ont déjà subi une analyse énergétique détaillée. Sur cette base, des investissements durables ont été menés à bien (renforcement de l'isolation, réduction des pertes de ventilation, amélioration du rendement de l'éclairage, installations HVAC plus performantes...);
- 136.000 m² ont été équipés de panneaux solaires ;
- 108.000 m² de bâtiments achetés présentent un coefficient K inférieur au maximum légal de K=40 en vigueur à partir de 2014 ;
- 19.000 m² de bâtiments ont été détruits ou vendus pour céder la place à des constructions durables.

1.9.3. 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:

1.9.3.1. Gestion énergétique

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

En 2013, le programme d'analyses énergétiques s'est poursuivi,, 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.

En 2012, des systèmes de monitoring 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.

1.9.3.2. Panneaux solaires

Suivant ce monitoring, l'énergie totale produite par les installations photovoltaïques semble répondre aux attentes : les panneaux ont produit 4,5MWh, 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, nous informons nos locataires au sujet de l'énergie solaire produite et consommée localement ainsi que de l'avantage financier.

1.9.3.3. Programme de Facility Management

Un programme de Facility Management a été lancé 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 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 les 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 sera 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.

1.9.3.4. 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.

1.10. Déclaration relative au respect de certaines conventions concernant l'émission d'obligations

Dans le cadre de l'article 5.11 des conditions d'émission des obligations, publiées le 28 juin 2013 (pour un montant total de EUR 30 millions) et le 28 mai 2014 (pour un montant total de EUR 30 millions), Montea inclura dans ses chiffres annuels et semestriels consolidés une déclaration concernant le respect de certaines conventions imposées par l'art. 5.10 de ces conditions d'émission.

Montea déclare que :

- l'endettement simple se monte à 52,3% et se situe donc en dessous des 65% exigés à l'art. 5.10 (d) du mémorandum ;
- la couverture d'intérêt se situe à 3,08, au-dessus du niveau de 1,5 visé à l'art. 5.10 (e) du mémorandum.

2. Déclarations prospectives

Ce communiqué de presse contient des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives comportent des risques, des incertitudes, ainsi que d'autres facteurs qui peuvent impliquer que les résultats actuels diffèrent significativement de tous résultats ou performances futurs exprimés dans ce communiqué. Des modifications de la situation économique, des circonstances commerciales ou concurrentielles suite à des décisions judiciaires à venir ou à des modifications législatives constituent, entre autres, des facteurs importants susceptibles d'influencer ces résultats.

3. Calendrier financier

- 12/02/2015 Résultats annuels au 31/12/2014
- 14/05/2015 Déclaration intermédiaire – résultats au 31/03/2015
- 19/05/2015 Assemblée générale des actionnaires
- 20/08/2015 Résultats financiers semestriels – résultats au 30/06/2015
- 05/11/2015 Déclaration intermédiaire – résultats au 30/09/2015

Ces informations sont également disponibles sur notre site web www.montea.com.

MONTEA 'SPACE FOR GROWTH'

Montea SCA est une société réglementée immobilière publique (SIRP – SIIC) spécialisée dans les ensembles logistiques en Benelux et en France. L'entreprise est un acteur de référence sur ce marché. 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. La société crée ainsi de la valeur à l'intention de ses actionnaires. Au 31/12/2014, le portefeuille immobilier représentait une superficie totale de 691.066 m², répartie sur 40 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 à la bourse NYSE Euronext Brussel (MONT) et Paris (MONTP).



CONTACT PRESSE


Jo De Wolf
+32 53 82 62 62
jo.dewolf@montea.com

POUR PLUS DE DÉTAILS




Visit our
website!

ANNEXE 1 – État consolidé du compte de résultat au 31/12/2014

	 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)	Note	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois	31/12/2012 12 mois
I.	Revenus Locatifs	1	27.908	24.038	19.849
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés		0	0	0
III.	Charges relatives à la location	2	-1.089	-379	78
	RESULTAT LOCATIF NET		26.819	23.659	19.927
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	4.322	3.910	3.546
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	-5.041	-4.803	-4.463
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	4	1.234	1.244	1.498
	RESULTAT IMMOBILIER		27.334	24.010	20.508
IX.	Frais techniques	5	-83	-14	-29
X.	Frais commerciaux	6	-130	-111	-91
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-297	-255	-174
XII.	Frais de gestion immobilière	8	-663	-244	-637
XIII.	Autres charges immobilières	9	-9	-83	-115
	CHARGES IMMOBILIERES		-1.183	-708	-1.046
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		26.151	23.302	19.462
XIV.	Frais généraux de la société	10	-3.339	-3.573	-2.938
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	11	9	163	231
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		22.821	19.892	16.756
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	176	1.107	362
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	1.457	-4.130	-6.692
XIX.	Autre résultat sur portefeuille		0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION		24.453	16.870	10.425
XX.	Revenus financiers	14	343	49	178
XXI.	Charges nettes d'intérêts	15	-7.521	-6.219	-5.537
XXII.	Autres charges financières	16	-48	-36	-110
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17	-10.796	5.497	-8.023
	RESULTAT FINANCIER		-18.023	-708	-13.492
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT		6.431	16.161	-3.067
XXV.	Impôts des sociétés	18	-324	-193	-39
XXVI.	Exit taxe		0	0	0
	IMPOT		-324	-193	-39
	RESULTAT NET		6.107	15.969	-3.106
	Attribuable à :				
	Actionnaires de la société mère			-15.970	-3.102
	Intérêts minoritaires			2	-4
	RESULTAT NET COURANT		4.474	18.991	3.224
	RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)		15.271	13.494	11.248
	Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période (ACTIONS)			6.587.896	5.634.126
	Nombre d'actions pondéré de la période		7.781.658	6.536.507	5.701.972
	Nombre d'actions à la fin de la période		8.754.378	6.808.962	6.448.274
	RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)		0,78	2,42	-0,55
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (incl. IAS 39) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)		1,97	2,05	2,00


ANNEXE 2 – État consolidé du bilan au 31/12/2014

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR x 1.000)		Note	31/12/2014 Conso	31/12/2013 Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS		421.821	320.347
	A. Goodwill		0	0
	B. Immobilisations incorporelles	19	125	114
	C. Immeubles de placement	20	414.005	312.545
	D. Autres immobilisations corporelles	21	7.655	7.651
	E. Actifs financiers non courants	22	0	0
	F. Créances de location-financement		0	0
	G. Créances commerciales et autres actifs non courants	23	37	37
	H. Actifs d'impôts différés		0	0
	I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence		0	0
II.	ACTIFS COURANTS		32.046	19.450
	A. Actifs détenus en vue de la vente	24	3.775	0
	B. Actifs financiers courants		0	0
	C. Créances de location-financement		0	0
	D. Créances commerciales	25	12.453	6.978
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	26	1.586	638
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	4.250	4.092
	G. Comptes de régularisation	28	9.981	7.741
	TOTAL DE L'ACTIF		453.867	339.797
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		182.156	138.967
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		182.056	138.869
	A. Capital	29	176.061	137.537
	B. Primes d'émission	29	14.650	1.771
	C. Réserves	30	-14.762	-16.410
	D. Résultat net de l'exercice	31	6.107	15.970
II.	Intérêts minoritaires	32	100	98
	PASSIF		271.711	200.831
I.	Passifs non courants		202.738	158.798
	A. Provisions	33	0	0
	B. Dettes financières non courantes	34	178.111	144.517
	C. Autres passifs financiers non courants	35	24.627	13.830
	D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
	E. Autres passifs non courants	36	0	452
	F. Passifs d'impôts différés		0	0
II.	Passifs courants		68.973	42.032
	A. Provisions	37	0	0
	B. Dettes financières courantes	34	50.893	28.529
	C. Autres passifs financiers courants		0	0
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	38	7.540	3.365
	E. Autres passifs courants	38	788	2.610
	F. Comptes de régularisation	39	9.752	7.528
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		453.867	339.797

ANNEXE 3 – État consolidé des mouvements des fonds propres (EUR '000)

Cette information sera disponible dans le rapport annuel 2014.

ANNEXE 4 – État du résultat global consolidé

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Résultat net	6.107	15.969
Articles qui seront repris au résultat	-6.077	-1.286
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-6.014	-1.095
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	-63	-191
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	0	0
Articles qui ne seront pas repris au résultat	0	0
Résultat global	30	14.682
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	30	14.684
Intérêts minoritaires	0	-2

ANNEXE 5 – Flux de trésorerie consolidé (EUR '000')

Cette information sera disponible dans le rapport annuel 2014.

ANNEXE 6 – Rapport de l’expert immobilier indépendant au 31/12/2014⁴⁵

Détermination de la valeur La détermination de la valeur des différents éléments d’investissement de portefeuille repose sur la méthode suivante: la capitalisation de la valeur locative et l’approximation du revenu suivant un modèle DCF (Discounted Cash Flow), avec contrôle des prix unitaires obtenus.

Evaluation de la valeur La juste valeur pour les bâtiments (Fair Value) suivant IAS40, sur la base annuelle du 31/12/2013, passe de EUR 311.936.000 à EUR 400.916.000 au 31/12/2014. Cette juste valeur de EUR 400.916.000 correspond à une valeur d’investissement de EUR 418.729.000 en nom propre.

Le rendement initial (le revenu locatif considéré par rapport à la valeur d’investissement) de l’ensemble du portefeuille s’élève à 7,56%.

Patrimoine Le patrimoine se compose aujourd’hui de ±561.932 m² de locaux de stockage et de ±57.134 m² de bureaux, soit une superficie totale de 691.066 m². Il est réparti sur 41 sites, dont 22 en Belgique, 15 en France et 4 aux Pays-Bas. Trois biens (Grimbergen⁴⁶, Gent Evenstuk et Gent Hulsdonk) sont sous concession. Les frais de superficie sont payés pour quatre autres sites (Brucargo 763, 830 et 731 et 738-1). L’augmentation de la valeur marchande du portefeuille résulte surtout des acquisitions en Belgique et aux Pays-Bas.

Si l’on excepte les 15 sites en France et les quatre sites aux Pays-Bas, les propriétés actuelles se situent principalement en Flandre. Une site (Forest) se trouve en Région de Bruxelles-Capitale et trois autres (Milmort, Nivelles et Heppignies) en Wallonie. Sur les 15 biens français, sept sont en région parisienne (Savigny-le-Temple, Roissy, Bondoufle, Le Mesnil Amelot et Alfortville) et huit autres en province (Lyon, Saint-Priest, Cambrai, Arras, Feuquières-en-Vimeu, Orléans/Saint-Cyr-en-Val et Marseille).

Produits locatifs Le revenu locatif effectif est calculé après déduction du précompte immobilier lorsque celui-ci est à la charge du propriétaire. Dans quelques rares cas, en présence de ristournes locatives ou d’un loyer qui n’est pas constant contractuellement, on a retenu le revenu locatif moyen jusqu’à la prochaine échéance.

Le revenu locatif annuel s’élevait à EUR 31.664.733 au 31/12/2014. Les contrats de location en cours se situent 5,5% au-dessus de la valeur marchande estimée.

Les loyers ci-dessus sont des loyers nets, hors autres paiements (charges communes, éventuelles primes d’assurance).


Le taux d’occupation de l’ensemble du portefeuille, calculé à partir des superficies, est voisin de 96,6 %.

Source: De Crombrugghe & Partners, Herman-Debrouxlaan 54, 1160 Brussel, représentée par monsieur Pascal Van Humbeek, en qualité d’expert désigné.

⁴⁵ Le présent rapport annuel ne comprend pas tout le rapport de l’expert immobilier du 31/12/2014 mais seulement les conclusions. Il s’agit en effet d’informations confidentielles qui intéressent la concurrence.

⁴⁶ Le site de Grimbergen est détenu en indivision avec une autre société immobilière réglementée, WDP SCA, à raison de 50/50. WDP SCA est donc copropriétaire du site.

ANNEXE 7: État du portefeuille immobilier au 31/12/2014

	Année de construction / Année rénovations importantes	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Loyers estimés (*)	Taux d'occupation (% du m ² total)
Belgique							
AALST (ABCDEFG), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.833	19.931	659.415	613.695	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.050.294	807.457	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	264.292	242.015	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	97.807	533.961	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	80 - 1995 - 1996 - 2003 - 20	1.700	31.234	32.934	1.130.658	1.343.548	100,0%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	836	1.238	237.227	67.733	100,0%
MEER EUROPASTRAAT 28	1990 - 2006	775	9.455	10.230	358.652	319.538	100,0%
PIUURS RIUKSWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	1.380	16.650	18.030	0	971.220	
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.954	14.596	0	583.790	0,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	459.344	549.555	100,0%
PIUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	769.115	607.210	100,0%
EREMBODGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	4.074	13.181	17.255	1.029.395	886.790	98,3%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	768	22.190	22.958	830.245	855.750	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	341.128	269.260	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	357.619	268.125	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 / 1995	2.110	920	3.030	0	209.900	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE METRO	2014	0	3.850	3.850	528.284	296.500	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.090.960	1.000.323	100,0%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	757.128	568.723	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.089.951	1.969.010	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	612.962	684.275	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013	755	23.769	24.524	1.008.321	1.039.042	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.239	4.905	6.144	288.164	359.378	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	636.491	615.894	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.542	4.456	5.998	455.830	456.440	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	19.000	19.512	1.080.970	615.894	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	986.000	781.913	100,0%
Total Belgique		36.711	344.992	381.703	17.120.252	17.512.938	95,7%
France							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	345.150	634.188	54,3%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.559	314.755	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	491.879	484.900	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	310.000	314.690	100,0%
BONDOLFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	232.674	221.925	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	370.432	339.490	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4& RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	648	2.846	3.494	209.697	298.960	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	700	4.465	5.165	528.212	448.200	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIAPARC	2001	382	1.665	2.047	234.645	216.160	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	617.447	628.441	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	472.130	393.755	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	707.163	629.820	100,0%
SAINTE-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.239.780	3.004.800	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	809.599	865.599	100,0%
SAINTE-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	635.558	560.855	100,0%
SAINTE-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	788.078	807.710	100,0%
Total France		15.291	203.375	218.666	10.351.003	10.164.248	96,6%
Pays-Bas							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.188.571	1.291.860	100,0%
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	955.000	996.558	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.043.279	1.218.225	100,0%
BEIJNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.025.000	909.753	100,0%
Total Pays-Bas		6.246	84.451	90.697	4.211.850	4.416.396	100,0%
Total		58.248	632.818	691.066	31.683.105	32.093.581	96,6%

ANNEXE 8 – Rapport du commissaire

Le commissaire, Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises, représentée par Christel Weymeersch, confirme que ses activités de contrôle des comptes annuels consolidés, préparés conformément aux International Financial Reporting Standards approuvés par l'Union européenne, ont été complétées de manière substantielle et que ces contrôles n'ont pas révélé d'ajustements significatifs qui doivent être apportés aux données comptables, reprises dans les comptes annuels consolidés, et inclus dans ce communiqué de presse.