

SPACE FOR GROWTH



INFORMATION RÉGLEMENTÉE
EMBARGO JUSQU'AU 25/02/2016 – 07h00

COMMUNIQUÉ DE PRESSE ANNUEL DU 01/01/2015 AU 31/12/2015

- **RESULTAT NET COURANT DE € 21,1 MILLIONS (€ 2,29 PAR ACTION)**
 - **CROISSANCE DE 38,2% PAR RAPPORT A LA MEME PERIODE DE L'ANNEE PRECEDENTE**

- **PROPOSITION DE DISTRIBUTION D'UN DIVIDENDE DE € 2,03 PAR ACTION**
 - **AUGMENTATION DE 3,0% PAR RAPPORT A L'ANNEE PRECEDENTE**
 - **POURCENTAGE DE DISTRIBUTION DE 88,6% DU RESULTAT NET COURANT (A COMPARER AUX 100% POUR L'ANNEE 2014)**

- **HAUSSE DE 21,7% DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER A € 517 MILLIONS**
 - **A COMPARER AUX € 425 MILLIONS DE FIN 2014**

- **AUGMENTATION DU RESULTAT LOCATIF NET DE 27,9% A € 34,3 MILLIONS**

- **MARGE D'EXPLOITATION DE 85,9% POUR TOUTE L'ANNEE 2015**

- **TAUX D'OCCUPATION DE 96,0%**

- **DUREE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'A LEUR PREMIERE DATE DE RUPTURE 6,8 ANS**

- **POURSUITE DU RENFORCEMENT ET DE LA DIVERSIFICATION DE LA STRUCTURE DE FINANCEMENT**

- **AMBITION DE FRANCHIR EN 2016 LA BARRE DES € 600 MILLIONS DE JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER**

Alost, le 25 février 2016

MONTEA (MONT) publie aujourd'hui ses résultats financiers pour la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015.

Résumé

- Le résultat net courant de Montea s'élève à € 21,1 millions (€ 2,29 par action), une progression de 38,2% par rapport au résultat net courant de € 15,3 millions pour 2014 (€ 1,97 par action). L'augmentation de 38,2% s'explique principalement par la hausse du résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille immobilier (29,0% ou € 6,6 millions).
- Sur la base du résultat net courant de € 2,29 par action, le conseil d'administration du gérant statutaire de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende brut de € 2,03 par action. Cela représente une augmentation de 3,0 par rapport à l'année précédente ou 88,6% du résultat net courant par action¹.
- La juste valeur du portefeuille immobilier augmente de 21,7% pour atteindre € 517 millions. Cette progression de € 92,0 millions a pour cadre les Pays-Bas (€ +61,1 millions), la France (€ +14,0 millions) et la Belgique (€ +16,9 millions).

L'augmentation néerlandaise résulte essentiellement de 3 acquisitions ('s Heerenberg - loué à JCL Logistics, Apeldoorn - loué à HSL et Tilburg - loué au Groep Versteijnen) ainsi que de la réception du bien de Heerlen (loué à Doc Morris). Toujours aux Pays-Bas, 1 développement est en cours à Aalsmeer (qui sera loué en grande partie à Bakkersland). Selon toute probabilité, la réception interviendra au 4e trimestre 2016.

En France, l'augmentation de la juste valeur est principalement liée à l'acquisition du site de Lyon (loué à Cofriset), ainsi qu'à la hausse de la juste valeur du patrimoine immobilier existant au 31/12/2014 suite à la baisse du rendement des investissements.

Enfin, en Belgique, l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier est principalement le résultat des projets build-to-suit réalisés dans le pays (Vorst, loué à CdS, et Erembodegem, loué à Movianto).

- Le taux d'occupation atteint 96,0%.
Quant à la durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture, elle se situe à 6,8 ans. Montea franchit donc le cap des 6 ans. Les inoccupations concernent surtout 1 site belge (Herentals) ainsi que la moitié du site de Savigny-le-Temple (FR).
- La marge d'exploitation s'élève à 85,8% grâce aux investissements de 2015 dans des sites générant une meilleure marge d'exploitation.
- Dans le cadre de la diversification des sources de financement et de l'allongement de la durée des financements, Montea a procédé en 2015 à l'émission de deux emprunts obligataires de € 25 millions chacun (pour une durée respective de 10 et 12 ans). Ces émissions contribuent à porter la durée moyenne des financements à plus de 5 ans.
- En 2016, Montea ambitionne de dépasser € 600 millions de juste valeur du portefeuille immobilier, d'une part grâce à la réception des projets build-to-suit déjà annoncés, d'autre part via des acquisitions.

¹ Le pourcentage de distribution de 88,6 % est calculé à partir du résultat net courant et non à partir du résultat disponible pour distribution.

Table des matières

1. Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Transactions et événements importants survenus en 2015 en Belgique, aux Pays-Bas et en France
- 1.3. Valeur et composition du patrimoine immobilier au 31/12/2015
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2015
- 1.5. Performance boursière de l'action Montea
- 1.6. Événements importants survenus après la date du 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 31/12/2015
2. État consolidé du bilan au 31/12/2015
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 31/12/2015
7. État du patrimoine immobilier au 31/12/2015
8. Rapport du commissaire

1. Rapport de gestion

1.1. Chiffres clés

		31/12/2015	31/12/2014
		12 mois	12 mois
Portefeuille			
Portefeuille immobilier - Immeubles			
Nombre de sites		45	41
Surface du portefeuille immobilier			
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	682.503	632.818
Bureaux	M ²	66.506	58.248
Surface totale	M²	749.009	691.066
Potentiel de développement	M ²	119.569	149.944
Valeur du patrimoine immobilier			
Juste valeur (1)	K€	480.721	400.916
Valeur d'investissement (2)	K€	503.980	418.729
Taux d'occupation			
Taux d'occupation (3)	%	96,0%	96,6%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques			
Juste valeur (1)	K€	10.369	7.527
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques			
Juste valeur (1)	K€	25.640	16.295
Résultats consolidés			
Résultat net courant			
Résultat net locatif	K€	34.290	26.819
Résultat d'exploitation (4)	K€	29.437	22.821
Marge d'exploitation (5)	%	85,85%	85,09%
Résultat financier (6)	K€	-8.016	-7.226
Résultat net courant (7)	K€	21.097	15.271
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		9.211.701	7.781.658
Résultat net courant / action	€	2,29	1,97
Résultat net non courant			
Résultat sur le portefeuille (8)	K€	2.475	1.632
Résultat sur les instruments financiers dérivés (9)	K€	438	-10.796
Résultat net	K€	24.010	6.107
Nombre d'actions ayant droit au résultat de la période		9.211.701	7.781.658
Résultat net / action	€	2,61	0,78
Bilan consolidé			
Capitaux propres (excl. les participations minoritaires)	K€	208.157	183.338
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€	306.564	236.473
Total du bilan	K€	549.685	453.867
Ratio d'endettement (10)	%	55,8%	52,1%
Actif net / action (11)	€	22,60	20,94
Actif net / action (excl. IAS 39) (11)	€	25,22	23,76
Cours de bourse (12)	€	39,20	34,39
Prime / (décote)	%	55,4%	44,8%

- (1) Valeur comptable suivant les règles IAS / IFRS. Le montant de € 503.803K (placements immobiliers à la rubrique I.C. du bilan) diffère de € 480.721K avec la juste valeur des immeubles de placement. La différence s'explique dans une large mesure par la juste valeur des développements de projets et des immobilisations corporelles à usage propre.
- (2) Valeur du portefeuille sans 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 patrimoine immobilier.
- (5) Résultat opérationnel avant le résultat du patrimoine immobilier divisé par le résultat locatif net.
- (6) Résultat financier net compte non tenu de la variation dans la valorisation des instruments de couverture financière.
- (7) 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 la valorisation des instruments de couverture financière.
- (8) Variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers.
- (9) Variations négatives et/ou positives de la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt suivant IAS 39.
- (10) Le taux d'endettement est calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.
- (11) Total de l'actif de la société moins la totalité des dettes de la société divisé par le nombre des actions.
- (12) Cours boursier à la fin de l'exercice.

1.2. Transactions et événements importants survenus en 2015 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

1.2.1. Le résultat net courant² atteint € 21,10 millions (€ 2,29 par action), en hausse de 38,2 % sur une base récurrente par rapport à la même période de l'année dernière

Le résultat net courant de Montea s'élève à € 21,10 millions (€ 2,29 par action) pour l'année 2015, une progression de 38,2 % par rapport aux € 15,27 millions de la même période de l'année dernière (€ 1,97 par action).

Cette croissance de € 5,83 millions est avant tout le résultat de :

- la hausse du résultat d'exploitation avant le résultat sur le patrimoine immobilier, soit € 6,62 millions (+29,0%) :
 - le résultat locatif net a augmenté de € 7,47 millions (+27,9%), dans une large mesure à cause des recettes annuelles complètes des investissements de l'exercice précédent et des revenus des nouveaux investissements de l'exercice 2015 ; compte tenu des frais généraux de la société, la marge d'exploitation se monte à 85,8%, une progression de 0,9% par rapport à 2014.
- la faible hausse du résultat financier net négatif, soit € 0,79 million (+10,9%) :
 - la dette financière moyenne³ a augmenté de 29,2% (€ 66,5 millions) tandis que le résultat financier net négatif augmentait de 10,9%. En conséquence, la charge financière moyenne a baissé à 3,07%.
 - À la fin de l'exercice, la charge financière se situe à 3,47%⁴.

1.2.2. Locations durant l'année 2015

L'année 2015 se caractérise par l'activité locative suivante :

- **20 mai 2015 – Signature d'un contrat de location de long terme avec Minigrip Belgium SA à Erembodegem (BE)⁵**

Montea et Minigrip Belgium SA ont signé un contrat de location de longue durée pour un terme fixe de 15 ans sur le site d'Erembodegem. Le bail concerne +/- 4.600 m² de stockage et +/- 520 m² de bureaux.

Installé en deux endroits dans les régions de Gand et de Bruxelles, Minigrip Belgium SA cherchait un site plus central permettant de regrouper les deux complexes. Minigrip Belgium SA fabrique et distribue des emballages refermables (www.minigrip.be).

L'espace de stockage qui sera loué par Minigrip Belgium SA était auparavant occupé par Movianto, qui va s'installer dans un nouveau complexe de pointe que Montea est en train de réaliser dans l'Industriezone Zuid IV d'Erembodegem.⁶

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, 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 2015, compte tenu de la charge de la dette financière à la fin de l'exercice (emprunts obligataires, lignes de crédit, instruments de couverture et dettes de leasing) et compte tenu des taux d'intérêt du moment.

⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 20/05/2015 ou à www.montea.com.

⁶ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 3/04/2015 ou www.montea.com.

➤ **Signature de 5 nouveaux contrats de location sur des sites existants en France**

- le site de Marennes est intégralement loué à XPO pour un terme de 6 avec une première date de rupture après 3 ans ; il comprend 19.965 m² de stockage et 524 m² de bureaux.
- le site d'Alfortville est loué à
 - a. Edokial pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans ; il s'agit de 333 m² de stockage ;
 - b. Soldis pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans ; il s'agit de 660 m² de stockage ;
 - c. Star Services pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans ; il s'agit de 1.002 m² de stockage ;
- le site de Le Mesnil Amelot est intégralement loué à Vog'Air pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans ; il s'agit de 535 m² de stockage et de 162 m² de bureaux.

➤ **Taux d'occupation de 96,0 %⁷ – La durée moyenne des contrats de location s'élève à 6,8 ans (jusqu'à la prochaine date de résiliation)**

Au 31/12/2015, le taux d'occupation est de 96,0 %.

L'inoccupation totale se monte à 26.719 m². Elle concerne essentiellement le site de Herentals (14.600 m²) et le site de Savigny-le-Temple (7.446 m²).

En partie grâce aux nouveaux investissements, aux baux d'une durée fixe longue et aux nouveaux contrats cités plus haut, Montea a atteint en 2015 son objectif : une durée moyenne des contrats de plus de 6 ans jusqu'à la première échéance. Fin 2015, la durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture atteint 6,8 ans.

1.2.3. Investissements durant l'année 2015

➤ **16 janvier 2015 – Finalisation de l'acquisition d'un centre de distribution logistique d'environ 22.400 m² à 's-Heerenberg (NL)⁸**

En décembre 2014, Montea a annoncé l'acquisition d'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



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

Bedrijventerrein », non loin de la frontière allemande. Construit en 2009-2011, le centre de distribution se compose d'environ 16.000 m² d'espace de stockage, 5.200 m² de cross-dock et 2.400 m² de bureaux, avec 44 quais de chargement. Le bâtiment est loué pour un terme fixe de 12 ans à JCL Logistics Benelux, spécialiste du stockage et de la distribution transeuropéenne.

⁷ Le taux d'occupation est basé sur les 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.

⁸ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/12/2014 ou à www.montea.com.

La transaction a été finalisée le 16 janvier 2015. Elle représente une valeur d'investissement totale de € 20,4 millions et produira un rendement supplémentaire de € 1,45 million par an. Cet investissement est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier ; il a fait l'objet d'un financement bancaire.

➤ **31 mars 2015 - Acquisition d'un bâtiment logistique d'environ 10.000 m² à St. Priest-Lyon (FR), loué à Cofriset⁹**

Le 31 mars 2015, Montea a acquis un bâtiment logistique, doté d'une situation stratégique à 10 km de l'aéroport St-Exupéry, à St-Priest, près de Lyon. Le bâtiment compte 9.400 m² d'espace de stockage et environ 600 m² de bureaux, ainsi que 12 quais de chargement. Le site présente encore un potentiel d'extension de quelque 4.500 m².

Le bâtiment est loué à Cofriset pour une durée résiduelle de 2,7 ans. Cofriset est une filiale du groupe Beijers, spécialisée dans la distribution des appareils de climatisation et de réfrigération.



Montea « Space for Growth » - Site de St. Priest - Cofriset (FR)

La transaction représente une valeur d'investissement totale de € 6,55 millions ; elle va générer un supplément de revenus locatifs de € 596K par an, soit un rendement initial de +/-9,1 %. Cet investissement est conforme à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier ; il a fait l'objet d'un financement bancaire.

La transaction renforce la position de Montea à Saint-Priest, où la société est déjà propriétaire d'un entrepôt de 13.800 m², loué à Brosette (groupe Saint-Gobain).

➤ **Acquisition d'un centre cross-dock à l'Ecofactorij d'Apeldoorn (NL)¹⁰**

Le 20 mai 2015, Montea a conclu un accord avec WGA Versteijnen Investments Transport BV (Tilburg) portant sur l'acquisition d'un bâtiment cross-dock récent à Apeldoorn. Implanté sur un terrain de 32.400 m², ce complexe de pointe comporte un espace de stockage d'environ 8.400 m² avec 785 m² de bureaux.

⁹ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 3/04/2015 ou www.montea.com.

¹⁰ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 20/05/2015 ou à www.montea.com.



Montea « Space for Growth » - Site d'Apeldoorn - HSL (NL)

HSL (entité de WGA Versteijnen Beheer) va prendre le bâtiment en location après transfert via un contrat triple net, pour une durée fixe de 10 ans. Cette transaction de sale & rent-back représente un investissement de € 7,2 millions avec un rendement initial de 7,64 %.

➤ **25/11/2015 – Tilburg, Vossenber West**¹¹

Dans le parc logistique de Vossenber West, Montea a acheté un bâtiment logistique moderne comportant



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

environ 20.000m² d'espace de stockage de qualité et 1.400m² de bureaux sur un terrain d'environ 34.000m². La transaction repose sur un contrat de location triple net d'une durée fixe de 8 ans.

1.2.4. Développements durant l'année 2015

➤ **16 mars 2015 – Réception d'un projet build-to-suit d'environ 14.800 m² pour DocMorris dans le parc d'activités de Heerlen (NL)**¹²

Montea et Bouwbedrijf L. van de Ven / Korund ont développé un projet sur mesure d'environ 14.800 m², à l'usage de DocMorris, première pharmacie par correspondance d'Europe. Le terrain est situé dans le European Business Park Avantis de Heerlen, à la frontière des Pays-Bas et de l'Allemagne. Le site est conforme aux normes sévères qui régissent le stockage des produits pharmaceutiques. Il compte environ 7.750 m² de stockage (extensible), environ 1.750 m² de mezzanine, environ 5.300 m² de bureaux et 390 places de stationnement. DocMorris a signé un contrat de location de 15 ans pour ce site ultramoderne.

¹¹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 25/11/2015 ou à www.montea.com.

¹² Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 13/05/2015 ou à www.montea.com.



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

Montea a acquis le complexe pour un rendement initial de 7,33 %. La valeur d'investissement du projet est estimée à € 19,2 millions. La transaction est en partie financée à l'aide des crédits dégagés par l'augmentation de capital menée à bien par Montea en juin 2014 et en partie par de nouveaux financements bancaires.

➤ **3 avril 2015 - Développement d'un projet build-to-suit d'environ 9.000 m² pour CdS sur le site Unilever de Forest (BE)¹³**

Dans le cadre du plan de redéveloppement du site de Forest, un centre de distribution sur mesure a déjà été aménagé pour Metro¹⁴. Dans une phase suivante, Montea va développer un projet build-to-suit durable pour CdS, sur une surface totale d'environ 9.000 m². Le nouveau centre de distribution sera en principe



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

opérationnel au premier trimestre de 2016. Montea a conclu avec CdS un accord en vue d'un contrat de bail d'une durée fixe de 15 ans. CdS est spécialisée dans la location de matériel de réception et de catering (www.cdsonline.be).

Montea réalise le projet sur la base d'un rendement initial de ±7,3 %.

➤ **3 avril 2015 - Lancement d'un projet build-to-suit d'environ 13.000 m² pour Movianto à Erembodegem (BE) - Achat d'un terrain de 46.000 m²¹⁵**

En juin 2014, le prestataire de services logistiques Movianto a choisi Montea comme partenaire pour le développement et le financement d'un centre de distribution supplémentaire à Alost¹⁶. Montea a acheté un terrain de 46.000 m² dans l'Industriezone Zuid IV d'Erembodegem.

¹³ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou à www.montea.com.

¹⁴ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/02/2014 ou à www.montea.com.

¹⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou à www.montea.com.

¹⁶ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 26/06/2014 ou à www.montea.com.

Ce centre de distribution logistique de pointe (+/- 13.000 m², deux cross-docks GDP à +2+8°C et +15°C+25°C, bureaux) sera opérationnel pour fin janvier 2016.



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

➤ **17 septembre 2015 – Lancement d'un projet build-to-suit pour une multinationale américaine au MG Park De Hulst de Willebroek**¹⁷

Le développement sur mesure comprend un terrain d'environ 48.000 m², sur lequel sera construit un complexe logistique pour une multinationale américaine opérant dans la fourniture de pièces de rechange.



Montea « Space for Growth » - site MG Park De Hulst

Le bâtiment comportera 27.100 m² d'espace de stockage, 800 m² de bureaux et une mezzanine d'environ 1.100 m². Dans une deuxième phase, le bâtiment pourra recevoir une extension de 6.800 m². Le bâtiment sera opérationnel au premier trimestre 2016. Montea acquerra le bien à la réception.

Les parties ont signé un bail de longue durée, couvrant un terme fixe de 10 ans.

➤ **17 septembre 2015 – Extension du site DSV existant au Port de Gand : environ 21.000 m² d'espaces logistiques supplémentaires**¹⁸

À la demande de DSV Solutions, Montea va ajouter 21.000 m² à l'espace de stockage existant. Les permis nécessaires ont été délivrés ; la réception de l'extension est prévue pour le deuxième trimestre 2016.

¹⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à www.montea.com.

¹⁸ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à www.montea.com.



Montea « Space for Growth » - site Port de Gand – DSV (BE)

Pour cette extension, Montea a obtenu du gestionnaire du port une prolongation de la concession existante pour une période de 30 ans.

➤ **17 septembre 2015 – Démarrage du projet build-to-suit annoncé pour DHL à Brucargo Zaventem**¹⁹

En février 2015,²⁰ MG Real Estate et Montea ont annoncé un accord de partenariat avec Brussels Airport Company pour le développement d'un nouveau hub pour DHL avec 31.500 m² d'entrepôts et 5.000 m² de bureaux dans la zone fret de Brussels Airport. Le bâtiment se situera à l'entrée de Brucargo, le hotspot



logistique de Brussels Airport pour ce qui concerne le fret. D'après les plans, le nouveau projet build-to-suit sera opérationnel au troisième trimestre 2016.

Montea « Space for Growth » – nouveau hub DHL à Brucargo – Zaventem (BE)

¹⁹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à www.montea.com.

²⁰ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 12/02/2015 ou à www.montea.com.

➤ **Convention de partenariat avec Focus Invest pour le développement du parc d'entreprises « Kampershoek-Noord » sur un terrain de 160.000 m² à Weert (NL)**²¹

Montea et Focus Invest ont conclu un partenariat pour le développement conjoint du parc logistique « Kampershoek-Noord ». Le terrain de 160.000 m², sur l'A2 à Weert, non loin d'Eindhoven, bénéficie d'une situation favorable par rapport à la Belgique et à l'Allemagne. Le nouveau parc sera divisé en plusieurs parcelles sur lesquelles des développements de type différent seront possibles. Il se prête parfaitement à l'installation d'acteurs logistiques et d'entreprises de distribution.

L'intérêt croissant que ce hotspot logistique suscite sur le marché a poussé Montea et Focus Invest à unir leurs efforts pour développer un parc logistique durable, moderne et de qualité.

➤ **25/11/2015 – Site d'Aalsmeer, démarrage de projets sur mesure pour Bakkersland**²²

Montea a acheté à Greenpark Aalsmeer (Schiphol Area Development Company) un terrain d'une superficie de 60.000m². Montea y a entamé la construction d'un bâtiment de 40.000m², dont 30.000m² sont déjà préloués à Bakkersland. Bakkersland a signé pour le bien un contrat de location d'une durée fixe de 20 ans. Le site sera aménagé en une des plus grandes boulangeries d'Europe. Montea développe le projet via le partenariat étudié avec le locataire, dans le cadre d'un bâtiment logistique polyvalent.



Montea « Space for Growth » - Site d'Aalsmeer (NL)

Green Park Aalsmeer jouit d'une situation idéale sur la nouvelle N201, avec sa propre sortie, à 5 minutes seulement de Schiphol et 15 minutes d'Amsterdam. Pour les 10.000 m² restants (stockage et bureaux), Montea est en contact avec différents candidats-locataires. La réception du nouveau bâtiment est prévue pour octobre 2016.

²¹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à www.montea.com.

²² Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 25/11/2015 ou à www.montea.com.

1.2.5. Désinvestissements durant l'année 2015

Durant l'année 2015, les désinvestissements suivants ont été opérés :

➤ **31 mars 2015 - Vente du site de Meer (BE) à Smart Packaging Solutions SA (VPK)**²³



Montea a vendu le site de Meer, Europalaan, au locataire actuel, Smart Packaging Solutions. Le site compte 9.250 m² de stockage et 460 m² de bureaux. La transaction représente un montant de € 3,78 millions, conforme à la juste valeur.

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

➤ **4 juin 2015 – Apport (indirect) du site néerlandais d'Apeldoorn et renforcement des fonds propres**²⁴

Montea a récemment acheté à WGA Versteijnen Investments Transport B.V., de Tilburg, un bâtiment cross-dock situé à Apeldoorn. L'acquisition a été réalisée par apport (indirect) en nature, et le paiement par émission de nouvelles actions Montea. Les nouvelles actions ont été émises suite à une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé²⁵, sur décision du gérant statutaire de Montea. La transaction a eu pour effet de renforcer les fonds propres de € 7.483.893,89, dont une somme de € 4.363.580,10 a été affectée à la rubrique capital et une somme de € 3.120.313,79 à la rubrique primes d'émission.

L'apport€ a été rémunéré par 214.110 nouvelles actions Montea pour un montant total de € 7.483.893,89. Dans le cadre de la transaction, le prix d'émission des nouvelles actions se monte à € 34,9535 par action. Les 214.110 nouvelles actions Montea émises sont des actions ordinaires, conférant les mêmes droits que les actions existantes.

Plus tôt, Monsieur Dirk De Pauw a vendu à Patronale Life SA le même nombre d'actions au même prix par action.

Après l'augmentation de capital, WGA Versteijnen Investments Transport B.V. a vendu les nouvelles actions, au même prix par action, à Monsieur Dirk De Pauw, qui, à la fin de la journée, détenait de ce fait autant de parts du capital de Montea qu'avant la vente de ses actions à Patronale Life SA.

➤ **12 juin 2015 – Réalisation du dividende optionnel**²⁶

Pour appuyer la croissance de Montea, le gérant statutaire a pour la deuxième fois offert aux actionnaires la possibilité d'un dividende optionnel. Au total, 66,2 % des coupons n° 13 (qui représente le dividende du 1er janvier 2014 au 23 juin 2014) et 75,6 % des coupons n° 14 (qui représentent le dividende du 24 juin 2014 au 31 décembre 2014) ont été échangés contre de nouvelles actions.

²³ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou à www.montea.com.

²⁴ Pour plus de détails à ce sujet, voir le communiqué de presse du 4/06/2015 ou www.montea.com.

²⁵ Par apport en nature dans Montea de la créance du vendeur sur Heerenberg NV de Montea, créance née de la vente du site néerlandais d'Apeldoorn à Heerenberg NV de Montea.

²⁶ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 12/06/2015 ou à www.montea.com.

De ce fait, 243.213 nouvelles actions ont été émises le 12 juin 2015 pour un total de € 8.079.777,33 (€ 4.956.680,94 en capital et € 3.123.096,39 en primes d'émission), dans le cadre du capital autorisé.

Depuis le 12 juin 2015, le capital social de Montea est donc représenté par 9.211.701 actions. Les droits à dividende qui n'ont pas été apportés, ont été payés en espèces, de même que la partie cash pour les actionnaires qui ont souscrit les nouvelles actions (la partie cash se monte à € 0,44 pour 44 coupons n° 13 apportés et à € 0,27 pour 47 coupons n° 14 apportés). Le montant total net payé s'élève à € 3.392.474,66.

➤ **26 juin 2015 - Émission privée réussie d'emprunts obligataires pour la somme totale de € 50 millions**²⁷

Pour appuyer la croissance de Montea, le gérant statutaire a décidé d'émettre deux emprunts obligataires pour la somme totale de € 50 millions. Les deux emprunts obligataires s'adressaient à des investisseurs institutionnels et ont fait l'objet d'un placement privé.

Pour le premier emprunt obligataire, Montea a placé une somme de € 25 millions en obligations d'une valeur nominale de € 100.000, d'une durée de 12 ans, au taux d'intérêt variable de EURIBOR 3 mois + 205 points de base. Pour le deuxième emprunt obligataire, Montea a placé une somme de € 25 millions en obligations d'une valeur nominale de € 100.000, d'une durée de 10 ans, au taux d'intérêt fixe de 3,42 %.

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

Grâce à l'émission de 2 nouveaux emprunts obligataires pour une somme totale de € 50 millions (voir ci-dessus), à la finalisation des lignes de crédit à refinancer pour l'année 2015 et à la prolongation des lignes de crédit existantes, la durée moyenne des financements dépasse à présent 5 ans.

Parallèlement, les instruments de couverture ont été restructurés, portant la durée moyenne à plus de 5 ans.

Sous l'effet de ces nouvelles mesures d'optimisation, le coût du financement se situe à 3,47 % au 31/12/2015, compte tenu d'un pourcentage de couverture de 82,0 %²⁸.

1.2.7. Proposition de distribution d'un dividende brut de € 2,03 par action

Sur la base du résultat net courant (hors IAS 39) de € 21,10 millions, le conseil d'administration de Montea va proposer un dividende brut de € 2,03 par action (€ 1,4819 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution de 88,6 % par rapport au résultat net courant. Il s'agit aussi d'une hausse de 3,0 % du dividende brut par rapport à 2014 (€ 1,97 brut par action), malgré l'augmentation du nombre d'actions donnant droit à dividende (de 8.754.378 actions à 9.211.701 actions) suite à l'apport en nature et au dividende optionnel de 2015.

²⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 26/6/2015 ou à www.montea.com.

²⁸ Ce pourcentage de couverture tient compte des instruments de couverture existants, des 4 emprunts obligataires et des dettes de leasing.

1.2.8. Autres événements survenus en 2015

➤ **20 mai 2015 – Montea est le premier investisseur immobilier belge à obtenir la Lean & Green Star**



Le 8 mai 2015, Montea était le premier investisseur immobilier belge à recevoir la Lean & Green Star en reconnaissance de la réduction de 26 % des émissions de CO2 dans son patrimoine belge. Le certificat Lean & Green Star lui a été remis officiellement le 16 juin 2015.

Grâce à cette reconnaissance indépendante, Montea peut mieux expliquer ses objectifs de durabilité à ses partenaires (entreprises de travaux, architectes, fournisseurs...) comme à ses locataires.

➤ **27 mai 2015 – Nomination de Hylcke Okkinga au poste de Directeur Pays-Bas**



En désignant un directeur pour les Pays-Bas, Montea entend renforcer sa présence locale. Hylcke Okkinga est directeur Pays-Bas depuis le 1er juin 2015. Fort d'une longue expérience du marché immobilier logistique néerlandais, Hylcke Okkinga est bien placé pour développer le patrimoine de Montea.

Hylcke Okkinga travaillait depuis 2002 chez Cushman & Wakefield, où il faisait partie du département Capital Markets Logistics. Début 2010, il a lancé pour C&W un nouveau bureau à Rotterdam.


➤ **27 mai 2015 – Montea ouvre son propre bureau à Tilburg**

Hylcke Okkinga poursuit le développement des activités néerlandaises au départ d'un nouveau bureau à Tilburg. Le bureau est situé dans le complexe EnTrada, Ellen Pankhurststraat 1c, à Tilburg. Il est opérationnel depuis le 15 juin 2015.



1.3. Valeur et composition du patrimoine immobilier au 31/12/2015

- La juste valeur du patrimoine immobilier total de Montea s'élevé à € 517 millions, sur la base, d'une part, de l'évaluation des bâtiments en portefeuille (€ 480,7 millions) et des développements en cours (€ 25,6 millions), et d'autre part, de la valeur des panneaux solaires (€ 10,4 millions).

	Total 31/12/2015	Belgique	France	Pays-Bas	Total 31/12/2014
Portefeuille immobilier - Immeubles					
Nombre de sites	45	21	16	8	41
Surface entrepôts (m ²)	682.503	327.867	212.861	141.775	632.818
Surface bureaux (m ²)	66.506	34.926	15.924	15.656	58.248
Surface totale (m ²)	749.009	362.793	228.785	157.431	691.066
Potentiel de développement (m ²)	119.569	68.610	32.904	18.055	149.944
Juste valeur (K EUR)	480.721	225.438	134.713	120.571	400.916
Valeur d'investissement (K EUR)	503.980	230.957	144.008	129.014	418.729
Loyers contractuels annuels (K EUR)	36.448	16.357	11.233	8.857	31.665
Rendement brut (%)	7,58%	7,26%	8,34%	7,35%	7,90%
Rendement brut si 100% loué (%)	7,82%	7,64%	8,54%	7,35%	8,56%
Surfaces non louées (m ²)	26.719	19.273	7.446	0	22.406
Valeur locative des surfaces non louées (K EUR)	1.150	874	276	0	905
Taux d'occupation (% des m ²)	96,0%	93,7%	96,7%	100,0%	96,0%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques					
Juste valeur (K EUR)	10.369	10.369	0	0	7.527
Portefeuille immobilier - Développements					
Juste valeur (K EUR)	25.640	12.344	0	13.296	16.295

- Augmentation de € 79,8 millions de la juste valeur des bâtiments du patrimoine immobilier à € 480,7 millions, soit principalement :

- Pays-Bas : € 64,1 millions suite à 3 acquisitions ('s Heerenberg - loué à JCL Logistics, Apeldoorn - loué à HSL et Tilburg - loué au Groep Versteijnen), ainsi que la réception de 1 développement (commencé en 2014) à Heerlen (loué à Doc Morris).
 - France : € 14,0 millions représentant principalement : 1 acquisition à Lyon, louée à Cofriset, et augmentation de la juste valeur du patrimoine existant 31/12/2014 en raison de la baisse des rendements des investissements.
- ✓ La **superficie totale** des bâtiments du patrimoine immobilier est de 749.009 m², répartie sur 21 sites en Belgique, 8 sites aux Pays-Bas et 16 sites en France. L'augmentation nette (57.943 m² par rapport aux 691.066 m² du 31 décembre 2014) s'explique principalement par les investissements ci-dessus.
- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 119.569 m² sur les sites existants.

- ✓ La juste valeur du patrimoine 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 2015 de € 10,5 million (2,6% de la juste valeur totale du patrimoine immobilier au début de l'exercice). Cela s'explique principalement par une baisse de 29 bps des rendements des investissements.
- ✓ Le rendement immobilier brut²⁹ sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 7,82% dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 8,56 % au 31/12/2014. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 7,58%.
- ✓ Les loyers contractuels annuels (hors garanties locatives) atteignent € 36,45 millions, une hausse de 15,1% par rapport au 31/12/2014, surtout imputable à l'augmentation des investissements immobiliers.
- ✓ Le taux d'occupation³⁰ atteint 96,0%. Les inoccupations concernent essentiellement les sites de Herentals (14.600 m²) et Savigny-le-Temple (7.446 m²).

➤ **Développements en cours pour une valeur de € 25,6 millions**

Les développements en cours concernent la juste valeur de 2 développements en cours en Belgique (Erembodegem - loué à Movianto et Gent-Zeehaven - loué à DSV Solutions) ainsi que 1 développement build-to-suit aux Pays-Bas (Schiphol - loué à Bakkersland).

La réception des 2 développements belges est prévue pour le premier trimestre de 2016. Le développement build-to-suit néerlandais sera vraisemblablement réceptionné au troisième trimestre 2016.

➤ **Juste valeur des panneaux solaires : € 10,4 millions**


La juste valeur des panneaux solaires concerne 7 projets photovoltaïques : deux en Wallonie (Heppignies et Milmort) et 5 en Flandre (Bornem, Herentals, Grimbergen, Puurs, Gent-Zeehaven et Erembodegem). L'augmentation nette de la juste valeur des panneaux solaires résulte principalement de l'acquisition de 2 projets photovoltaïques (Gent-Zeehaven et Erembodegem).

²⁹ Le rendement immobilier brut représente les revenus locatifs actuels des biens loués + la valeur locative marchande des surfaces vacantes, par rapport à la juste valeur du patrimoine 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 2015

1.4.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2015

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 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	34.290 34.864 101,7% -1.332 33.532 -4.037 -58 29.437 85,8% -8.016 21.421 -324	26.819 27.334 101,9% -1.183 26.151 -3.339 9 22.821 85,1% -7.226 15.595 -324
RESULTAT NET COURANT <i>par action</i>	21.097 2,29	15.271 1,97
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	5 0 2.470 0 2.475 438 438	176 0 1.457 0 1.632 -10.796 -10.796
RESULTAT NET <i>par action</i>	24.010 2,61	6.107 0,78

1.4.2. Commentaires du compte de résultat consolidé abrégé pour l'exercice 2015

- ✓ **Le résultat locatif net s'élève à € 34,29 millions (+27,9%) – Le résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille progresse de +29,0%**

Le **résultat locatif net** se monte à € 34,29 millions, soit 27,9% de mieux que pour la même période de 2014 (€ 26,82 millions). Cette augmentation de € 7,47 millions s'explique par :

- Une hausse de € 7,5 millions des revenus locatifs, principalement déterminée par :
 - l'impact année complète des revenus locatifs des investissements de 2014, essentiellement 2 sites au Park De Hulst (loué à Dachser et Neovia) et 1 site à Brucargo (loué à Nippon Express) en Belgique et 3 sites aux Pays-Bas (Waddinxveen - loué à Delta Wines, Oss - loué à Vos Logistics, et Beuningen - loué à Depa Disponables) ;

- les revenus locatifs des nouveaux investissements de 2015, principalement l'acquisition de 1 site en France (Lyon - loué à Cofriset), l'acquisition de 3 sites aux Pays-Bas (Apeldoorn - loué à HSL, Tilburg - loué au Groep Versteijnen et 's Heerenberg - loué à JCL Logistics), ainsi que la réception du projet de Heerlen (loué à Doc Morris) ;
 - une recette non récurrente de € 1,5 million suite à la résiliation du contrat avec Neovia Logistics.
- Une augmentation de € 0,1 million des frais de location, essentiellement les frais liés aux indemnités supplémentaires de droit de superficie et de concession.

Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le patrimoine** augmente de € 22,82 millions l'an dernier à € 29,44 millions au 31/12/2015. Cette hausse de € 6,62 millions (ou 29,0%) du résultat d'exploitation avant résultat sur le patrimoine immobilier s'explique par :

- l'augmentation du résultat locatif net de € 7,47 millions (voir plus haut) ;
- la moindre augmentation du résultat immobilier en plus de l'augmentation des revenus locatifs (incidence de € 0,2 million), principalement en raison d'une incidence positive de la non-refacturation plus limitée de certains frais (taux d'occupation moyen plus élevé), avec par ailleurs les meilleurs revenus des property management fees et 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 € 0,85 million, largement due (i) aux recettes non récurrentes de l'année précédente, (ii) aux frais de conseil en hausse, (iii) et au renforcement de l'équipe opérationnelle en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

La **marge opérationnelle (ou marge d'exploitation)**³¹ se monte à 85,8 % pour toute l'année 2015, 0,9 % de plus que l'année dernière.

Avec les achats effectués en 2015, Montea est sur la bonne voie pour augmenter encore en 2016 sa marge d'exploitation de 85%.

- **Le résultat financier (hors valorisation des instruments de couverture financière) s'élève à € -8,02 millions, en hausse de 10,9% par rapport à la même période de l'an dernier. Il est fortement influencé par une dette financière moyenne plus importante.**

Le **résultat financier** (hors valorisation des instruments de couverture) au 31/12/2015 se situe à € 8,02 millions, soit une hausse de 10,9% par rapport à la période de l'année précédente (€ -7,23 millions). La dette moyenne a augmenté de € 66,5 millions (+29,2%). Dans le même temps, le coût financier moyen baisse à 3,07%³² pour l'exercice 2015.

La baisse du coût financier résulte de la baisse du pourcentage de couverture moyen de la dette bancaire, de la poursuite de la baisse des taux d'intérêt de court terme et des marges bancaires réduites sur la dette nouvelle et à refinancer, compensées par la charge d'intérêt en hausse en raison des 2 nouveaux emprunts obligataires.

³¹ Le résultat opérationnel avant résultat sur le patrimoine immobilier par rapport au résultat locatif net.

³² Ce coût financier est une moyenne sur toute l'année, comprenant les dettes de leasing en France, aux Pays-Bas et en Belgique. Il représente le coût financier total par rapport à la moyenne du solde initial et du solde final de la dette financière pour 2015, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture.

↳ Au 31/12/2015, Montea totalise une dette bancaire (lignes de crédit bilatérales) de € 183 millions auprès de 5 établissements bancaires belges. Montea a opté pour une politique de bon père de famille : la dette bancaire est couverte à 82%³³ de la dette financière totale à taux variable par des contrats de couverture de taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap).

✓ **Le résultat sur le patrimoine immobilier atteint € 2,48 millions**

Le **résultat sur le patrimoine immobilier** atteint € 2,48 millions au 31/12/2015. Ce résultat positif s'explique par la variation positive nette de la juste valeur du patrimoine immobilier en raison de la baisse des rendements des investissements de 7,49% à 7,20% au 31 décembre 2015.

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

✓ **Le faible résultat positif sur les instruments de couverture se monte à € 0,44 million**

➤ **Le résultat net atteint € 24,01 millions, soit une hausse de € 17,90 millions par rapport à l'année précédente, largement déterminée par la variation positive de la valorisation des instruments de couverture d'intérêt**

Le **résultat net** au 31/12/2015 s'élève à € 24,01 millions (€ 2,61 par action), à comparer aux € 6,11 millions de la même période de 2014. La variation de ce résultat net (€ +17,90 million) est fortement influencée par la variation positive de la valeur des instruments de couverture (€ +11,23 millions) et dans une moindre mesure par l'évolution positive de la juste valeur du patrimoine immobilier (€ 0,84 million). Ces dernières variations ne constituent cependant pas des décaissements ni des recettes de caisse et sont sans aucune incidence sur le résultat net courant.


➤ **Résultat net courant de € 2,29 par action**

Le **résultat net courant** au 31/12/2015 se monte à € 21,10 millions, en hausse de 38,2% par rapport à la même période de l'an dernier.

Sur cette base, Montea va proposer un dividende brut de € 2,03 par action à l'assemblée générale. Il s'agit aussi d'une hausse de 3,0% du dividende brut par action par rapport à 2014, malgré la dilution due au dividende optionnel et l'augmentation de capital (par apport en nature) de 2015.

³³ Si nous tenons compte des 2 emprunts obligataires en cours (à taux fixe) et des dettes de leasing, le pourcentage de couverture se situe à 67 %.

1.4.3. Bilan consolidé abrégé de l'exercice 2015

 CONSOLIDATED BALANCE SHEET (EUR)	31/12/2015 Conso	31/12/2014 Conso
NON-CURRENT ASSETS	517.685.997	421.821.417
CURRENT ASSETS	31.999.167	32.046.053
TOTAL ASSETS	549.685.164	453.867.470
SHAREHOLDERS' EQUITY	208.256.437	183.438.085
Shareholders' equity attributable to shareholders of the parent company	208.156.528	183.338.176
Minority interests	99.909	99.909
LIABILITIES	341.428.727	270.429.385
Non-current liabilities	291.353.554	202.019.311
Current liabilities	50.075.173	68.410.074
TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY AND LIABILITIES	549.685.164	453.867.470

1.4.4. Commentaires du bilan consolidé de l'exercice 2015

- Au 31/12/2015, le **total de l'actif** (€ 549,7 millions) se compose essentiellement d'immeubles de placement (87,5% du total), de développements immobiliers en cours et de panneaux solaires (1,9% du total). Le reste de l'actif (6,0% 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 (€ 208,3 millions) et une dette totale de € 341,4 millions.

Le total des engagements de € 341,4 millions se décompose en :

- lignes de crédit utilisées pour la somme de € 183 millions (53,6 %);
- émission de quatre emprunts obligataires (étalés sur 2013, 2014 et 2 nouveaux emprunts obligataires en 2015) d'une valeur de € 109,1 millions (32,0%), arrivant à échéance en 2020 et jusqu'en 2027;
- dettes de leasing encore à rembourser pour la somme de € 1,60 million (0,5%);
- valeur négative cumulée des instruments de couverture pour la somme de € 24,2 millions (7,1%);
- un montant total de € 23,5 millions de dettes commerciales, autres dettes et comptes de régularisation. Les comptes de régularisation (€ 10,7 millions) constituent le poste principal, notamment avec les loyers de 2016 facturés par anticipation.

↳ Montea détient actuellement des lignes de crédit contractuelles auprès de cinq organismes financiers belges, pour un total de € 205 millions, dont € 183 millions utilisés (89,3%).

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

En 2016, Montea doit refinancer des lignes de crédit à concurrence de € 16,7 millions.

➤ L'endettement³⁴ de Montea se situe à 55,77%. La variation du taux d'endettement par rapport au 31/12/2014 (52,10%) s'explique principalement par le financement des nouveaux investissements français et néerlandais par la dette bancaire et les nouveaux emprunts obligataires, ainsi que par le financement des projets build-to-suit en Belgique et aux Pays-Bas. Ces éléments ont été en partie compensés par l'augmentation de capital par apport en nature (en financement du site d'Apeldoorn) et 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%.

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

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

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

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

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

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

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

³⁴ Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Dans la deuxième moitié de 2015, la société a procédé à l'acquisition du complexe de Tilburg (loué au groupe Versteijnen), opération entièrement financée par la dette. Par ailleurs, divers projets build-to-suit ont été lancés (Movianto à Erembodegem, CdS à Forest et Bakkersland à Schiphol), dont les travaux sont entièrement financés par la dette.

En conséquence de ce qui précède, le taux d'endettement au 31/12/2015 se situe à 55,77%. L'endettement de Montea n'a jamais pris des proportions alarmantes, même durant les périodes de crise financière à partir de fin 2008.

Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à € 145 millions³⁵ environ (en hausse de 28,6%) sans dépasser le taux maximum de 65% (voir le tableau ci-dessous).

Montea a conclu avec des institutions bancaires des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement. Suivant ces conventions, la même méthode de calcul donne un potentiel d'investissement de près de € 58 millions (voir le tableau ci-dessous).

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

Sur la base des fonds propres actuels, il faudrait une variation négative de plus de € 78 millions dans la juste valeur des placements immobiliers pour que l'on dépasse l'endettement maximum autorisé de 65%. Cela représente un recul de 15,4% de la valeur du patrimoine existant.

Depuis sa création, Montea a connu une variation négative totale de € 28,8 millions dans la valeur de son patrimoine immobilier, variation surtout due à la récente crise financière de fin 2008 et 2009.

Vu la situation actuelle du patrimoine et sa valeur déterminée par l'expert indépendant, Montea ne prévoit pas de variations négatives substantielles de la juste valeur des biens.

Montea estime donc que l'endettement actuel de 55,77% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du patrimoine existant.

Montea prévoit un endettement de 56,82% au 30/06/2016 et de 53,61% au 31/12/2016, sur les bases suivantes :

- o la réalisation du programme d'investissements en cours;
- o les prévisions de bénéfice pour 2016;
- o une proposition de dividende de € 2,03 par action, dans l'hypothèse où 70% des actionnaires choisissent le dividende optionnel;
- o de nouveaux investissements dans le patrimoine immobilier n'apportant pas de plus-value directe à la juste valeur du patrimoine.

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

³⁵ Ce calcul ne tient pas compte des variations de la juste valeur des immeubles de placement, ni des éventuelles variations des comptes de régularisation, des provisions pour risques et impôts différés au passif ni des futurs résultats nets courants éventuels.

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

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

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

- La **valeur de l'actif net** au 31/12/2015 représente € 22,60 par action, mais 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 € 25,22 par action.

1.4.5. Règles d'évaluation

Nouvelles normes, interprétations et modifications appliquées par le Groupe

Le Groupe applique les mêmes normes IFRS que les années antérieures, à l'exception de quelques nouvelles normes et interprétations qu'il applique pour la première fois à partir du 1er janvier 2015.

- IFRIC 21 Taxes prélevées par une autorité publique, en vigueur à partir du 17 juin 2014
- Améliorations annuelles de IFRS, cycle 2011-2013 (publié en décembre 2013), en vigueur à partir du 1er janvier 2015

IFRIC 21 Taxes prélevées par une autorité publique

IFRIC 21 précise qu'une entité assume une obligation à l'égard d'un prélèvement dès que l'activité qui entraîne ce prélèvement dans la législation en vigueur, se produit. Elle stipule également que si le dépassement d'un certain seuil entraîne le prélèvement, l'obligation ne doit pas être comptabilisée aussi longtemps que le seuil n'est pas dépassé. L'interprétation s'applique avec effet rétroactif aux exercices qui commencent le ou après le 17 juin 2014. Une application anticipée est autorisée.

Améliorations annuelles de IFRS, cycle 2011-2013

Ces améliorations des normes et interprétations pour le cycle 2011-2013 ont pour but de préciser les textes ci-dessous.

- IFRS 3 : Exclusion du champ d'application des coentreprises visées dans IFRS 3
- IFRS 13: Évaluation de la juste valeur d'un patrimoine d'actifs et de dettes financières sur une base nette.
- IAS 40 : Détermine si l'entité doit appliquer IFRS 3 à l'acquisition d'un placement immobilier dans une combinaison d'entreprises.

Les améliorations s'appliquent aux exercices qui commencent le après le 1er janvier 2015.


Normes publiées qui ne sont pas encore en vigueur

À la date de publication des comptes annuels de l'entité, les normes et interprétations ci-dessous étaient publiées sans être encore en vigueur.

- IFRS 9 Instruments financiers³⁶, en vigueur à partir du 1er janvier 2018
- Améliorations de IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 – Entités d'investissement Application de l'exception de consolidation, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations de IFRS 11 Partenariats : Traitement de l'acquisition d'intérêts dans des opérations communes, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- IFRS 15 Produits des contrats avec les clients 1, en vigueur à partir du 1er janvier 2018
- Améliorations de IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative concernant les annexes, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations d'IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 38 Immobilisations incorporelles : Clarification des méthodes d'amortissement admises, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations d'IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 41 Agriculture : Plantes fruitières, en vigueur à partir du 1er janvier 2016
- Améliorations d'IAS 19 Rémunérations du personnel : Engagements de pension Cotisations des salariés, en vigueur à partir du 1er février 2015
- Améliorations d'IAS 27 États financiers individuels : Méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels, en vigueur au 1er janvier 2016
- Améliorations annuelles d'IFRS, cycle 2010-2012 (publié en décembre 2013), en vigueur à partir du 1er février 2015
- Améliorations annuelles de IFRSs, cycle 2012-2014 (publié en septembre 2014), en vigueur à partir du 1er janvier 2016

³⁶ Non encore accepté par l'UE au 31 décembre 2015.

1.5. Performance boursière de l'action Montea

 PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2015	31/12/2014
Cours de bourse (€)		
A la clôture	39,20	34,39
Le plus élevé	40,00	34,40
Le plus bas	33,08	30,00
Moyenne	36,68	31,94
Actif net / action (€)		
Incl. IAS 39 (*)	22,60	20,94
Excl. IAS 39 (*)	25,22	23,76
Prime / (décote) (%)	55,4%	44,8%
Rendement de dividende (%)	5,2%	5,7%
Dividende (€)		
Brut	2,03	1,97
Net	1,48	1,48
Volume (nombre de titres)		
Volume journalier moyen	4.111	3.929
Volume de la période	1.153.944	1.001.779
Nombre d'actions	9.211.701	8.754.378
Capitalisation boursière ('000 euros)		
Capitalisation boursière à la clôture	361.099	301.063
Ratios (%)		
Vélocité	12,9%	12,4%

Rendement en dividende (%) :
« Velocity » :

Dividende brut divisé par le cours boursier à la fin de la période
Volume de la période divisé par le nombre d'actions.

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2015 (€ 39,20), l'action Montea est cotée 55,4% au-dessus de la valeur de l'actif net par action (hors IAS39).

Compte tenu du cours de clôture au 31/12/2015, l'action Montea a progressé de 14,0% cette année (14,8% si l'on prend en compte le cours moyen de 2015 et 2014).

Le conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende brut de € 2,03 par action (€ 1,4819 nets par action).

1.6. Événements importants survenus après la date du bilan³⁷

➤ 18/02/2016 - Acquisition d'un bâtiment logistique de 17.135 m² à Eindhoven (NL)

Montea a finalisé l'acquisition d'un centre de distribution sur un terrain de 36.200 m² à Eindhoven - Acht. Le bâtiment comprend 16.700 m² d'entrepôts et 435 m² de bureaux. En raison de sa bonne situation et d'une division flexible en 4 unités, le complexe se prête très bien à la distribution en maillage fin et aux activités d'e-commerce.

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

➤ 18/02/2016 - Montea développe une zone logistique innovante à Blue Gate, Anvers

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

Peter Demuyne, CCO Montea: Nous sommes sans cesse à la recherche de solutions innovantes pour le secteur de la logistique. A partir du second semestre 2017, nous développerons sur ce site unique, aux portes de la ville et de l'eau, un parc logistique neutre en CO² - axé en particulier sur les tendances logistiques innovantes et la distribution en agglomération urbaine. La réalisation de ce projet représente un investissement d'une valeur de € 26 millions.



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

³⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 18/02/2016 ou à www.montea.com.

➤ **18/02/2016 - Acquisition d'un terrain de 46.000 m² pour le développement d'un projet build-to-suit à Bornem (BE)**

Montea a acheté à Beherman Invest SA (une entité de Beherman Group) un terrain de 4,6 ha situé à Bornem. Le site jouit d'une situation stratégique dans le « triangle d'or » Bruxelles/Anvers/Gand, à proximité directe des autoroutes A12/E17. Le bâtiment existant sera démoli et le site entièrement redéveloppé. Montea a déjà commencé la commercialisation du terrain en vue du développement sur mesure d'un bâtiment logistique de +/- 26.000 m².



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

La transaction représente une valeur d'investissement de € 4,6 millions.

➤ **18/02/2016 - Signature de deux nouveaux contrats de location (BE)**

Le site de Bornem (Industrielaan 2-24), d'une superficie totale de 14.343 m², est désormais entièrement loué. Montea et la Régie des bâtiments ont signé un contrat de location pour une durée de 9 ans. Le bail couvre 8.760 m² d'espace de stockage, 590 m² de bureaux et 37 places de stationnement. La Régie des bâtiments conservera sur ce site des marchandises saisies. La transaction était accompagnée par Hugo Ceusters SA.



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

Le reste de la surface disponible (1.206 m²) est loué à Beherman Motors SA (identité de Beherman Group) pour un terme de 9 ans avec une première rupture après 3 ans. Beherman Group (www.behermangroup.com) est l'importateur officiel de Mitsubishi en Belgique Luxembourg. Le site servira d'atelier et d'entrepôt.

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

➤ **18/02/2016 - Réception d'un bâtiment sur mesure pour Movianto à Erembodegem (BE)**³⁸



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

En juin 2015, Montea a entamé le développement d'un centre de distribution supplémentaire pour Movianto dans le parc Industriezone Zuid IV d'Erembodegem. Conformément au timing fixé, ce centre de distribution logistique de pointe (+/- 15.900 m², deux cross-docks conformes GDP à +2+8°C et +15°C+25°C, bureaux) a été réceptionné en janvier 2016. Le complexe sera loué pour un terme fixe de 9 ans. Le loyer initial est voisin de € 1 million par an.

➤ **Réception d'un bâtiment sur mesure pour CdS à Forest (BE)**³⁹



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

Dans le cadre du plan de redéveloppement du site de Forest, Montea a lancé en avril 2015 la construction d'un deuxième projet build-to-suit durable pour CdS à Forest. Conformément au timing fixé, le centre de distribution de 10.500 m² a été réceptionné le 15/02/2016. Le complexe sera loué pour un terme fixe de 15 ans. Le loyer initial est voisin de € 0,5 million par an.

³⁸ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 26/06/2015 ou à www.montea.com.

³⁹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou à www.montea.com.

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



À dater du 1er mars 2016, Els Vervaecke sera le nouveau CFO. Peter Verlinde restera présent en coulisses afin d'assurer une bonne transition. Celle-ci ne change rien aux objectifs ni au cap stratégique de Montea.

« Nous remercions Peter pour le rôle important qu'il a joué ces dernières années dans la réussite de Montea », déclare Dirk De Pauw, président du Conseil d'administration de Montea.

Els Vervaecke a travaillé chez EY en qualité de senior auditor. Début 2010, elle a commencé chez Pylos (promoteur immobilier) en tant que Finance Manager du Pylos Group. Depuis 2014, elle était CFO de Pylos Benelux.

1.7. Transactions entre parties liées

En 2015, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées.

1.8. Risques principaux, incertitudes et perspectives

1.8.1. Principaux risques et incertitudes⁴⁰

Le conseil d'administration du gérant statutaire de Montea et le management sont très conscients de l'importance du développement et du maintien d'une bonne gestion, permettant de conserver un patrimoine de qualité. Montea applique des normes strictes et claires en matière (i) d'optimisation et d'amélioration des bâtiments existants, (ii) de gestion commerciale, (iii) de gestion technique des bâtiments et (iv) d'investissement dans les bâtiments existants. Ces critères ont pour but de limiter les inoccupations ainsi que d'augmenter au maximum et de manière durable la valeur du patrimoine immobilier de Montea.

Pour le prochain exercice financier, les principaux risques et incertitudes sont les suivants :

➤ **Risques locatifs**

a) Description des risques

Le chiffre d'affaires de Montea se compose majoritairement 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 afin de minimiser les inoccupations et la rotation de la clientèle dans son parc immobilier.

⁴⁰ Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport financier semestriel du 30/06/2015 ainsi qu'au rapport annuel du 31/12/2014. Le cas échéant, la politique de Montea sera adaptée suivant les facteurs de risque décrits.

La grande majorité des contrats de location prévoit l'indexation annuelle du loyer (en Belgique et aux Pays-Bas suivant l'indice santé, en France suivant l'indice du coût de la construction,⁴¹ et aux Pays-Bas suivant l'indice des prix à la consommation). Tous les baux en cours en Belgique, en France et aux Pays-Bas sont sujets à l'évolution des indices cités. Aucun revenu locatif actuel n'est exposé à une baisse du loyer initial sous l'effet d'une éventuelle baisse d'un indice.

Avant d'accepter un nouveau client, nous examinons sa solvabilité. À la signature de tout contrat de location, Montea exige au minimum une garantie bancaire inconditionnelle dont le montant correspond à 3 à 6 mois de loyer. Le loyer est payable par anticipation, par mois, tous les deux mois ou par trimestre.

Montea se profile aussi, dans le cadre d'une alliance avec des tiers (promoteurs, propriétaires de terrains, etc.), comme partenaire actif du développement immobilier. Par ailleurs, avant le début des travaux sur le nouveau site, Montea a déjà signé un bail avec le locataire. 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).

➤ **Gestion du portefeuille immobilier**

a) Description des risques

L'équipe Montea, éventuellement assistée de conseillers extérieurs, assure la gestion quotidienne des bâtiments et la gestion technique du portefeuille immobilier⁴². Elle propose des solutions efficaces et flexibles pour améliorer la qualité et la durabilité du patrimoine. Parallèlement, l'équipe met tout en œuvre pour minimiser proactivement les inoccupations.

La gestion technique opérationnelle et l'entretien des bâtiments, ainsi que la coordination des travaux de construction et de rénovation en cours, sont suivis par des collaborateurs internes. L'équipe propose un programme d'entretien et de rénovation au comité d'investissement et au conseil d'administration, dans le but de préserver la rentabilité optimale du patrimoine à long terme.

b) Maîtrise des risques

Dans la politique menée par Montea, la majeure partie de la gestion des bâtiments est refacturée aux locataires. Pour l'année 2015, les frais qui n'ont pas pu être refacturés aux locataires se montent à € 1,0K (y compris les frais non refacturables en raison de la vacance des locaux).

➤ **Risque de liquidité et de financement**

a) Description des risques

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

⁴¹ ICC – indice de coût de construction.

⁴² Pour certaines tâches, Montea se fait assister de partenaires extérieurs. Montea en garde cependant la responsabilité et se charge de la coordination.

Au 31 décembre 2015, Montea disposait d'un total de € 205 millions en lignes de crédit, dont € 183 millions déjà consommés. Sur ce total, € 16,3 millions viendront à échéance en 2016. Cette somme devra être remboursée ou refinancée.

b) Maîtrise des risques

Le risque de liquidité et de financement est endigué par :

- la diversification des sources de financement : la dette financière totale hors garanties locatives perçues (soit € 295 millions) se compose à 62% de lignes de crédit utilisées, l'emprunt obligataire représentant 37% et les dettes de leasing 1%;
- 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 attractives;
- le terme de la dette financière : en 2015, la dette totale existante à échoir a été refinancée par l'émission de deux emprunts obligataires de € 25 millions chacun, d'une durée de 10 ans et 12 ans. 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, la Société entreprend toujours des démarches pour pouvoir disposer à temps du financement nécessaire à la croissance du patrimoine. La Société ne prévoit actuellement pas de rencontrer des difficultés dans sa quête de sources de financement. À cet égard, la priorité va toujours à l'équilibre entre le coût du financement, la durée du terme et la diversification des sources de financement.

➤ **Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt**

a) Description des risques

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

Si l'on excepte les contrats de leasing⁴³ et les emprunts obligataires⁴⁴, 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'éventuel 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 aisément : une éventuelle hausse des taux d'intérêt nominaux sans augmentation correspondante de l'inflation aurait pour effet de faire grimper les taux d'intérêt réels. Dans une telle situation, l'augmentation des taux d'intérêt réels ne serait pas compensée par l'indexation des revenus locatifs. De plus, on observe toujours un retard entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

⁴³ Montea supporte une dette financière de EUR 1,6 million dans le cadre d'un contrat de leasing en cours (0,5% de la dette financière totale). Ce contrat de leasing arrive à échéance en 2017. Il a été conclu avec une annuité fixe par trimestre (y compris la charge d'intérêt).

⁴⁴ Montea a émis en 2014 un emprunt obligataire au taux fixe de 3,355 % et un autre en 2013 au taux fixe de 4,107%. Pour plus de détails, voir les communiqués de presse du 20/05/2014 et du 24/06/2013. Durant l'année 2015, Montea a lancé deux emprunts obligataires de EUR 25 millions chacun, l'un au taux variable EURIBOR 3 mois + 205 bps, l'autre au taux fixe de 3,42%. Pour plus de détails sur ces deux émissions, voir le communiqué de presse du 26/06/2015 ou www.montea.com.

Compte tenu des lignes de crédit à taux variable, des instruments de couverture ainsi que du taux des emprunts obligataires et des taux fixes sur les contrats de leasing, la charge d'intérêt moyenne s'élevait pour 2015 à 3,07% (y compris les marges bancaires).⁴⁵

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 (€ +0,7 million).

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, France et Pays-Bas), ou encore la conclusion de contrats plus longs avec des clients solides de secteurs différents.

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

➤ Perspectives propres à Montea

- Taux d'occupation

Au 31/12/2015, le taux d'occupation est de 96,0%.

En 2016, une superficie totale de 58.360 m² arrivera à échéance (7,8% de la superficie totale).

Pour les inoccupations actuelles et les biens potentiellement libérés en 2016, Montea est convaincue de pouvoir renouveler ces contrats de bail ou de pouvoir trouver de nouveaux locataires, vu la situation favorable des sites et leur bon état.

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

- Ambition de porter la valeur du patrimoine au-delà de € 600 millions en 2016.

Compte tenu de la croissance attendue du pipeline d'investissements, Montea ambitionne de porter la valeur de son patrimoine immobilier au-delà de € 600 millions.

- Capacité d'investissement de € 58 millions pour 60% d'endettement

⁴⁵ Ce coût financier est la moyenne de tout l'exercice 2015, 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 2015.

Compte tenu d'un taux d'endettement de 60%, Montea dispose encore d'une capacité d'investissement de € 58 millions. Avec les investissements déjà annoncés et la volonté de continuer à croître sur la base de son pipeline d'investissements, Montea est en train d'étudier les différentes possibilités de financement par la dette et les fonds propres (notamment apport en nature et/ou organisation d'une augmentation de capital).

- **Résultat net courant**

Montea a réalisé en 2015 un résultat net courant de € 21,10 millions (€ 2,29 par action). Sur la base de ce résultat, compte tenu de l'impact année complète des investissements réalisés en 2015, des projets build-to-suit menés à bien et d'une estimation de la relocation des inoccupations, Montea ambitionne d'augmenter le résultat net courant jusqu'à € 26,5 millions (> 25%).

1.9. Responsabilité de l'entreprise et entreprise 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. Poursuite de la mise en place du plan Blue Label

Avec l'aide de spécialistes extérieurs, Montea a créé son propre « **Blue Label** ». Le plan comporte une approche globale de la durabilité. Le patrimoine existant est concerné comme les nouveaux investissements.

Dans le monde, il existe différentes normes de durabilité pour le secteur immobilier. Voici les plus connues : HQE (France), BREEAM (Royaume-Uni), LEED (États-Unis). Montea a intégré les principales normes 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 des documents et leur mise à la disposition des clients et partenaires ;
- le réexamen régulier du patrimoine immobilier et des activités connexes.

1.9.2. Lean and Green Award (Award & Star) : Montea fait une place centrale à la durabilité

Membre du VIL (Vlaams Instituut voor de Logistiek), Montea soutient le programme de durabilité Lean and Green. Lean and Green incite et aide les entreprises à réduire radicalement leurs émissions de CO₂. Montea s'attachant activement à durabiliser son patrimoine immobilier, le moment était idéalement choisi pour entrer dans le projet.

Le 10 décembre 2013, Montea a reçu des mains de la Ministre Joke Schauvliege le **Lean and Green Award** pour ses efforts de durabilisation du patrimoine immobilier.

Le 8 mai 2015, Montea était le premier investisseur immobilier belge à recevoir la **Lean & Green Star** en reconnaissance de la réduction de 26 % des émissions de CO₂ dans son patrimoine belge. La remise du certificat Lean & Green Star a eu lieu officiellement le 16 juin 2015.



Grâce à cette reconnaissance indépendante, Montea peut mieux expliquer ses objectifs de durabilité à ses partenaires (entreprises de travaux, architectes, fournisseurs...) comme à ses locataires.

Chez Montea, nous sommes persuadés qu'en tant que propriétaire de bâtiments logistiques, nous pouvons agir comme catalyseur pour promouvoir le programme Lean and Green auprès de nos locataires et développer de cette manière un concept de durabilité cohérent. DHL Freight, VDAB, Coca-Cola Enterprises Belgium et Norbert Dentressangle sont des locataires de Montea qui ont aussi reçu le Lean and Green Award.

Efforts de durabilisation déjà réalisés dans le patrimoine 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 ;
- 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 à K35 (le maximum légal est de K40) ;
- 46.000 m² de bâtiments ont été démolis ou vendus pour céder la place à des constructions durables.

1.9.3. Développement durable

Entreprise responsable, Montea est consciente de l'effet de ses activités sur l'environnement au sens large du terme et souscrit aux objectifs du développement durable. La Société s'engage à gérer son patrimoine immobilier dans le respect 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 2012, le programme relatif aux scans énergétiques a été finalisé, en même temps que l'exécution des Life Cycle Analyses. Sur la base de ces analyses détaillées et de calculs énergétiques complémentaires, une étude globale a porté sur les sites de Malines et de Puurs.

Cette étude globale permet à Montea d'établir un programme d'investissement complet avec les rubriques suivantes :

- investissements ayant un impact énergétique immédiat ;
- investissements en concertation avec le locataire en fonction de son exploitation ;
- investissements de remise en état et de remplacement ;
- investissements dans une perspective commerciale.

Montea réaffirme avec ces études approfondies sa volonté d'optimiser la durabilité et la qualité de son patrimoine immobilier.

Des systèmes de surveillance sont entrés en service sur les sites d'Erembodegem, Mechelen, 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 4,5 MWh, soit une économie de 1.100 tonnes de CO2.

En fonction des besoins de leur exploitation, nos locataires consomment jusqu'à 90 % de l'énergie solaire produite. Chaque trimestre, nous informons nos locataires au sujet de l'énergie solaire produite et consommée localement ainsi que de l'avantage financier.

En 2015, 35 % de l'électricité consommée dans l'ensemble du parc immobilier belge étaient d'origine verte.

1.9.3.3. Programme Facility Management

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

- Avec le module « work order » de « My Montea », Montea contrôle 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 quatre 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 trier les déchets, met des conteneurs séparés à leur disposition, et propose des solutions adaptées pour l'enlèvement des déchets.

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, émises le 28 juin 2013 (à hauteur d'un total de € 30 millions), le 28 mai 2014 (à hauteur d'un total de € 30 millions) et le 30 juin 2015 (à hauteur d'un total de € 50 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 consolidé se monte à 55,77 % et se situe donc en dessous des 65 % exigés respectivement à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2013 et en 2014 et à l'art. 5.10 (c) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015 ;
- la couverture d'intérêt s'élève à 3,51 et est donc supérieure à 1,5, comme exigé respectivement à l'art. 5.10 (e) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2013 et en 2014 et à l'art. 5.10 (d) du mémorandum des emprunts obligataires émis en 2015 ;

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 réels diffèrent significativement de tous résultats ou performances futurs évoqués 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

- 25/02/2016 Résultats annuels au 31/12/2015
- 17/05/2016 Assemblée générale des actionnaires
- 19/05/2016 Résultats trimestriels 31/03/2016
- 20/05/2016 Ex date
- 23/05/2016 Record date
- 24/05/2016 Pay date (rights distribution)
- 18/08/2016 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2016
- 10/11/2016 Résultats trimestriels 30/09/2016

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

MONTEA SCA

Montea SCA est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP – SIIC), spécialisée dans les ensembles logistiques situés en Belgique, aux Pays-Bas 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. Montea est le premier investisseur immobilier belge à avoir reçu la Lean & Green Star en reconnaissance de la réduction de 26 % des émissions de CO2 dans son patrimoine belge. Au 31/12/2015, le patrimoine immobilier représentait une superficie totale de 749.009 m², répartie sur 45 sites. Montea SCA est cotée depuis fin 2006 sur Euronext Bruxelles (MONT) et Paris (MONTP).



CONTACT PRESSE

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


POUR PLUS D'INFORMATIONS

www.montea.com


Follow MONTEA in SHAREHOLDERSBOX of:




ANNEXE 1 : État consolidé du compte de résultat au 31/12/2015

	 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)	Note	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
I.	Revenus Locatifs	1	35.438	27.908
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés		0	0
III.	Charges relatives à la location	2	-1.148	-1.089
	RESULTAT LOCATIF NET		34.290	26.819
IV.	Récupération de charges immobilières		0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3	4.832	4.322
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3	-5.824	-5.041
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	4	1.565	1.234
	RESULTAT IMMOBILIER		34.864	27.334
IX.	Frais techniques	5	-114	-83
X.	Frais commerciaux	6	-233	-130
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	7	-102	-297
XII.	Frais de gestion immobilière	8	-839	-663
XIII.	Autres charges immobilières	9	-43	-9
	CHARGES IMMOBILIERES		-1.332	-1.183
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		33.532	26.151
XIV.	Frais généraux de la société	10	-4.037	-3.339
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	11	-58	9
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		29.437	22.821
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	12	5	176
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13	2.470	1.457
XIX.	Autre résultat sur portefeuille		0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION		31.912	24.453
XX.	Revenus financiers	14	581	343
XXI.	Charges nettes d'intérêts	15	-8.556	-7.521
XXII.	Autres charges financières	16	-41	-48
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17	438	-10.796
	RESULTAT FINANCIER		-7.578	-18.023
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT		24.334	6.431
XXV.	Impôts des sociétés	18	-324	-324
XXVI.	Exit taxe		0	0
	IMPOT		-324	-324
	RESULTAT NET		24.010	6.107
	Attribuable à :			
	Actionnaires de la société mère		24.010	6.105
	Intérêts minoritaires		0	2
	RESULTAT NET COURANT		21.535	4.474
	RESULTAT NET COURANT (hors IAS 39)		21.097	15.271
	Nombre d'actions en circulation ayant droit au résultat de la période (ACTIONS)			
	Nombre d'actions pondéré de la période		9.211.701	7.781.658
	Nombre d'actions à la fin de la période		9.211.701	8.754.378
	RESULTAT NET PAR ACTION (EUR) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)		2,61	0,78
	RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (incl. IAS 39) / nombre d'actions ayant droit au résultat (EUR)		2,29	1,97


ANNEXE 2 : État consolidé du bilan au 31/12/2015

 BILAN CONSOLIDÉ (EUR x 1.000)		31/12/2015	31/12/2014
		Conso	Conso
I.	ACTIFS NON COURANTS	517.686	421.821
	A. Goodwill	0	0
	B. Immobilisations incorporelles	214	125
	C. Immeubles de placement	506.934	414.005
	D. Autres immobilisations corporelles	10.500	7.655
	E. Actifs financiers non courants	0	0
	F. Créances de location-financement	0	0
	G. Créances commerciales et autres actifs non courants	38	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	31.999	32.046
	A. Actifs détenus en vue de la vente	0	3.775
	B. Actifs financiers courants	0	0
	C. Créances de location-financement	0	0
	D. Créances commerciales	7.691	12.453
	E. Créances fiscales et autres actifs courants	4.069	1.586
	F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.930	4.250
	G. Comptes de régularisation	15.309	9.981
	TOTAL DE L'ACTIF	549.685	453.867
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	208.256	183.438
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	208.157	183.338
	A. Capital	185.288	176.061
	B. Primes d'émission	20.893	14.650
	C. Réserves	-22.035	-13.480
	D. Résultat net de l'exercice	24.010	6.107
II.	Intérêts minoritaires	100	100
	PASSIF	341.429	270.429
I.	Passifs non courants	291.354	202.019
	A. Provisions	0	0
	B. Dettes financières non courantes	267.165	177.393
	C. Autres passifs financiers non courants	24.188	24.627
	D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
	E. Autres passifs non courants	0	0
	F. Passifs d'impôts différés	0	0
II.	Passifs courants	50.075	68.410
	A. Provisions	0	0
	B. Dettes financières courantes	27.491	50.752
	C. Autres passifs financiers courants	0	0
	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.915	7.540
	E. Autres passifs courants	3.993	788
	F. Comptes de régularisation	10.677	9.330
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	549.685	453.867

ANNEXE 3 : État consolidé des mouvements de fonds propres (€ '000')

 VARIATION FONDS PROPRES (EUR x 1.000)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat	Droit de déduction des droits et frais de mutation	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 31/12/2014	176.061	14.650	4.333	6.107	-17.813	100	183.438
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres	9.227	6.243	6.044	0	-5.443	0	16.071
Augmentation de capital	9.227	6.243					15.470
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			5.443		-5.443		0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)			213				213
Propres actions			388				388
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)							0
Intérêts minoritaires							0
Corrections							0
Sous-total	185.288	20.893	10.377	6.107	-23.256	100	199.508
Dividendes			-15.262				-15.262
Résultat reporté			6.107	-6.107			0
Résultat de l'exercice				24.010			24.010
AU 31/12/2015	185.288	20.893	1.222	24.010	-23.256	100	208.256

ANNEXE 4 : État du résultat global consolidé

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ABREGE (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Résultat net	24.010	6.107
Autres éléments du résultat global	-5.230	-8.267
Articles qui seront repris au résultat:	-5.443	-8204
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-5.443	-8.204
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:	213	-63
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	213	-63
Résultat global	18.780	-2.160
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	18.780	-2.160
Intérêts minoritaires	0	0

ANNEXE 5 : État des flux de trésorerie consolidés (€ '000')

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	4.250	4.092
Résultat net	24.010	6.107
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	8.016	7.226
Revenus locatives	-581	-343
Impôts payés sur financements	8.597	7.569
Dividends	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	324	324
Eléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-2.774	9.299
Amortissements et réductions de valeur	139	135
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	196	127
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	2	9
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	-59	-1
Autres éléments non monétaires	-2.913	9.164
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-2.470	-1.457
Impact IAS 39 (+/-)	-438	10.796
Autres éléments	0	0
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-5	-176
Provisions	0	0
Impôts	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	29.576	22.955
Variation du besoin en fonds de roulement	1.880	-4.509
Mouvements d'éléments de l'actif	-3.047	-8.664
Créances commerciales	1	0
Autres actifs non courants à long terme	4.762	-5.475
Autres actifs courants	-2.483	-948
Charges à reporter et produits acquis	-5.327	-2.240
Mouvements d'éléments du passif	4.927	4.155
Dettes commerciales	-2.487	3.863
Taxes, charges sociales et dettes salariales	2.861	312
Autres passifs courants	3.205	-1.822
Charges à imputer et produits à reporter	1.347	1.802
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A)	31.456	18.446
Activités d'investissement	-85.177	-104.335
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-180	-44
Immeubles de placement et projets de développement	-85.843	-112.086
Autres immobilisations corporelles	-93	-129
Panneaux photovoltaïques	-2.841	0
Vente d'immeubles de placement	3.780	7.924
Vente superficie	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B)	-85.177	-104.335
CASH-FLOW LIBRE (A+B)	-53.721	-85.888
Variation des passifs financiers et dettes financières	66.073	55.298
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	66.511	55.298
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs financiers	-438	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	0	0
Variation des autres passifs	0	-452
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs	0	-452
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres dettes	0	0
Variation des capitaux propres	595	38.426
Augmentation (+) / Diminution (-) du capital	9.227	38.525
Augmentation (+) / Diminution (-) des primes d'émission	6.243	12.879
Augmentation (+) / Diminution (-) des différences de consolidation	0	0
Dividendes distribués	-15.262	-12.978
Augmentation (+) / Diminution (-) des réserves	387	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	0
Vente actions propres	0	0
Dividende mis en paiement (inclus plan de participation aux bénéfices)	0	0
Dividendes intérimaires payés (-)	0	0
Eléments du passifs financiers	-8.016	-7.226
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C)	58.651	86.046
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	4.930	4.250

ANNEXE 6 : Rapport de l'expert immobilier indépendant du 31/12/2015⁴⁶

En vertu du chapitre III, section 2 F de la loi sur les sociétés immobilières réglementées (SIR) du 12 mai 2014, Montea doit faire évaluer son patrimoine immobilier au 31 décembre 2015 par un expert immobilier indépendant. Nous avons été désignés pour effectuer l'évaluation de tout le patrimoine immobilier belge, néerlandais et français. Nous avons par ailleurs consolidé les résultats de l'évaluation dans les conclusions ci-dessous.

Opérant en Belgique depuis 1965, Jones Lang LaSalle présente de bons états de service en ce qui concerne l'évaluation de l'immobilier professionnel. Nous possédons une connaissance adéquate des marchés immobiliers sur lesquels Montea est présente. Nous disposons également des compétences requises et reconnues pour réaliser l'évaluation. La mission a été accomplie par l'expert en toute indépendance.

Comme il est d'usage, nous avons travaillé sur les données fournies par Montea concernant les locations, les frais et taxes à supporter par le loueur, les travaux effectués, ainsi que tous les autres facteurs pouvant influencer la valeur des bâtiments. Nous adoptons l'hypothèse que ces renseignements sont exacts et complets. Comme nos rapports d'expertise l'exposent expressément, la mission ne porte en aucun cas sur la qualité structurelle et technique des bâtiments, ni sur la présence possible de substances dangereuses. Montea est bien informée de l'existence éventuelle de ces facteurs de risque. Avant l'achat de chaque bâtiment, une étude de *due diligence* juridique et technique est effectuée.

Opinion

La valeur d'investissement se définit comme la valeur la plus probable qui peut raisonnablement être obtenue à la date de l'expertise, dans des conditions de vente normales entre parties bienveillantes et bien informées, avant déduction des frais de transaction.

Nos déterminations de valeur reposent sur une méthode de capitalisation statique. En guise de contrôle, nous avons aussi analysé le prix par m².

La capitalisation statique revêt la forme d'une « Term and Reversion ». L'évaluation est divisée en deux parties : le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation du contrat, après quoi la valeur locative marchande est capitalisée à perpétuité et escomptée. Cette méthode d'évaluation utilise pour le loyer actuel et futur un multiplicateur basé sur l'analyse de ventes comparables.

Le multiplicateur varie en fonction du rendement exigé par l'investisseur pour un bâtiment comparable situé dans un endroit comparable. Ce rendement reflète les risques propres au secteur (future inoccupation, risque de crédit, frais d'entretien, etc.). En présence de facteurs exceptionnels, propres au bâtiment, une correction est appliquée.

⁴⁶ Le rapport de l'expert immobilier du 31/12/2015 n'a pas été entièrement inclus dans ce rapport annuel. Seules les conclusions y figurent ; le rapport complet contient en effet des informations confidentielles susceptibles d'intéresser la concurrence.

En voici quelques exemples :

- pas de récupération par le propriétaire des frais et taxes normalement supportés par le locataire ;
- travaux de rénovation et de réparation qui, à la date de l'évaluation, apparaissent nécessaires pour garantir la valeur locative marchande ;
- charges exceptionnelles ;
- influence des conventions de concession ;
- potentiel de développement.

La méthode de la « capitalisation » que nous appliquons ici est différente de la méthode des « flux de trésorerie actualisés ». Cette dernière prend explicitement en compte la croissance et l'indexation futures. Cette distinction a pour effet que les rendements retenus dans une évaluation à flux de trésorerie actualisés (DCF) sont supérieurs à ceux de la méthode de la capitalisation statique.

Les rendements sont basés sur l'opinion de l'évaluateur après comparaison avec d'autres ventes réalisées. Les facteurs qui influencent le marché sont nombreux et dépendent du type d'acheteur. Généralement, les critères suivants sont pris en considération : la qualité du locataire et la durée du contrat de location, la situation géographique du bâtiment, l'état et la qualité architecturale du bâtiment, l'âge et l'état d'entretien du bâtiment et l'efficacité du bâtiment (rapport entre surface brute et nette, proportion de parking).

En fin de compte, le jeu de l'offre et de la demande sur le marché de l'investissement est déterminant.

Conformément aux normes IAS/IFRS, les rapports comptables d'une SIR utilisent la juste valeur (« *fair value* »). Suite à un communiqué de presse de l'Association belge des Asset Managers (BEAMA) publié le 8 février 2006, la juste valeur peut s'obtenir en soustrayant 2,5 % de frais de transaction pour les bâtiments dont la valeur d'investissement dépasse € 2.500.000. Pour les bâtiments dont la valeur d'investissement n'atteint pas € 2.500.000, on déduit les droits d'enregistrement de 10 % ou 12,5 %, selon la région où le bien est situé.

Sur la base des remarques des paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement (hors panneaux solaires et développements en cours) du patrimoine immobilier consolidé de Montea se montait le 31 décembre 2015 à

€ 504.780.439

(cinq cent quatre millions sept cent quatre-vingt mille quatre cent trente-neuf euros)

. Ce montant comprend la valeur d'investissement de l'ensemble du patrimoine en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

La valeur de revente du patrimoine immobilier de Montea au 31 décembre 2015, correspondant à la juste valeur (« *fair value* ») du patrimoine immobilier consolidé de Montea, s'élevait à :

€ 481.505.100

(quatre cent quatre-vingt-un millions cinq cent cinq mille cent euros)

Ce montant comprend la juste valeur de l'ensemble du patrimoine en Belgique, aux Pays-Bas et en France.

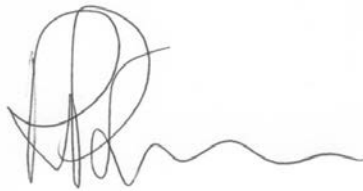
Sur cette base, le rendement initial du patrimoine immobilier se situe à 7,22 %.

Le patrimoine se compose de :

	Initial Yield	passing rent	Potential rent	ERV	Investment value	Fair value	Net value ('kosten koper')
Belgium	7,06%	16.357.490 €	18.891.924 €	17.294.710 €	231.739.000 €	226.200.400 €	210.657.000 €
The Netherlands	6,88%	8.872.125 €	8.872.125 €	8.680.432 €	129.033.546 €	120.592.000 €	105.592.300 €
France	7,80%	11.233.483 €	11.508.985 €	10.503.585 €	144.007.893 €	134.712.700 €	134.712.700 €
TOTAL	7,22%	36.463.097 €	39.273.033 €	36.478.726 €	504.780.439 €	481.505.100 €	450.962.000 €


Avec notre plus haute considération,

Bruxelles, le 18 janvier 2016.



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

ANNEXE 7 : État du patrimoine immobilier au 31/12/2015

	Année de construction / Année rénovations importantes	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Loyers estimés (*)	Taux d'occupation (% du m² total)
Belgique							
AALST (ABCDEF), TRAGEL 48-58	(1975 - 2002) 2009	2.098	17.883	19.981	661.818	657.074	100,0%
AALST (HIJ), TRAGEL 48-58	2000 - 2002	540	17.740	18.280	1.099.350	799.128	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	268.099	255.615	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977	1.437	13.163	14.600	145.807	573.855	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	2.033	31.136	33.169	1.186.447	1.392.784	100,0%
HOBOKEN SMALLANDLAAN 7	2001	402	836	1.238	125.000	85.980	100,0%
PUURS RIUKSWEG 89 & 85	1975 - 1982 - 1984 - 1991	0	0	0	0	0	0,0%
HERENTALS, TOEKOMSTLAAN 33	2004	1.642	12.920	14.562	0	576.094	0,0%
NUVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	547.197	552.325	100,0%
PUURS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	769.115	583.000	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 / 2007	3.479	13.314	16.793	970.391	840.130	66,4%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998	1.409	21.549	22.958	839.292	888.180	92,8%
VORST, HUMANITEITSLN 292, SITE LIPTON	1984	778	4.819	5.597	345.581	254.220	100,0%
VORST, HUMANITEITSLN 292, SITE CM	1966 / 2007	0	7.150	7.150	358.089	286.000	100,0%
VORST, HUMANITEITSLN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 / 1995	2.110	0	2.110	0	168.800	0,0%
VORST, HUMANITEITSLN 292, SITE METRO	2014	0	3.850	3.850	527.147	269.500	100,0%
VORST, HUMANITEITSLN 292, SITE Cds	2015	0	10.505	10.505	500.730	457.900	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	27.112	28.337	1.106.581	1.090.095	99,7%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	757.305	564.830	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.118.203	1.999.390	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	612.942	677.685	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013	755	23.769	24.524	1.014.226	1.027.720	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	4.875	6.073	290.112	333.215	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	653.296	608.620	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.574	4.471	6.045	474.762	488.775	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	19.000	19.512	0	953.940	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	986.000	844.155	100,0%
Total Belgique		34.926	327.867	362.793	16.357.490	17.229.010	93,7%
France							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	345.150	602.952	54,3%
FELQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.911	247.308	100,0%
CAMBRAI, P. d' A. ACTIPOLE	2008	682	10.588	11.270	484.610	469.990	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.548	4.285	312.885	299.950	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.478	3.785	236.353	227.100	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.693	3.801	374.396	291.480	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4& RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992	1.375	7.403	8.778	847.499	789.993	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNI-PARC	2001	0	1.995	1.995	219.450	219.450	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	640.211	615.885	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	491.818	472.860	100,0%
SAINTE PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	906	15.120	16.026	708.022	651.300	100,0%
SAINTE-CYR-EN-VAL, RUE DES GENETS 660	1996 - 2006	1.655	73.797	75.452	3.301.549	2.868.799	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	860.538	860.538	100,0%
SAINTE-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	757	15.328	16.085	635.558	606.380	100,0%
SAINTE-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.447	19.747	825.274	776.000	100,0%
SAINTE PRIEST, PARC DES LUMIERES	2006	988	9.084	10.072	591.259	503.600	100,0%
Total France		15.924	212.861	228.785	11.233.483	10.503.585	96,7%
Pays-Bas							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.188.198	1.291.860	100,0%
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	999.050	996.558	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.181.126	1.218.225	100,0%
BEUNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.025.000	909.753	100,0%
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	2009	2.376	20.593	22.969	1.463.740	1.391.685	100,0%
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.787	9.273	14.060	1.450.000	1.176.973	100,0%
APELDOORN, ISELDIJK	2011	701	8.308	9.009	550.000	617.128	100,0%
TILBURG	2004	1.546	19.150	20.696	1.000.000	1.078.210	100,0%
Total Pays-Bas		15.656	141.775	157.431	8.857.114	8.680.392	100,0%
Total		66.506	682.503	749.009	36.448.087	36.412.987	96,0%

Annexe 8 : Rapport du commissaire

Le commissaire, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, représenté par Madame Christel Weymeersch, confirme avoir contrôlé de manière approfondie les comptes annuels consolidés, établis conformément aux International Financial Reporting Standards acceptés dans l'Union Européenne, et confirme que le contrôle n'a pas révélé de correction significative à apporter aux données comptables provenant des comptes annuels consolidés et figurant dans ce communiqué.