

SPACE FOR GROWTH



COMMUNIQUÉ DE PRESSE ANNUEL DU GÉRANT STATUTAIRE
POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2016 AU 31/12/2016 INCLUS

INFORMATION RÉGLEMENTÉE - EMBARGO JUSQU'AU 21/02/2017 – 08H30

RÉSULTATS SOLIDES, CONFIRMATION DU RÉSULTAT ET DU DIVIDENDE POUR 2016:

→ RESULTAT EPRA DE € 24,0 MILLIONS EN 2016 CONTRE € 21,1 MILLIONS EN 2015

COMPOSE D'UN RESULTAT SUR BASE RECURRENTE DE € 24,8 MILLIONS, D'UNE INDEMNITE DE RUPTURE NON RECURRENTE DE € 1,3 MILLION, PERÇUE EN Q1 2016, EN PARTIE COMPENSEE PAR LA LIQUIDATION D'UNE COUVERTURE D'INTERET HISTORIQUE DU TYPE IRS EN Q4 2016 POUR UN MONTANT UNIQUE DE € 2,1 MILLIONS.

→ RESULTAT EPRA DE € 2,47 PAR ACTION CONTRE € 2,34 PAR ACTION EN 2015

→ PROPOSITION DE DIVIDENDE DE € 2,11 PAR ACTION, SUIVANT UN POURCENTAGE DE DISTRIBUTION DE 87% PAR RAPPORT A € 2,03 EN 2015 (AUGMENTATION DE 4%)

→ AUGMENTATION DU RESULTAT LOCATIF NET DE 18% A € 40,5 MILLIONS CONTRE € 34,3 MILLIONS EN 2015

→ LA MARGE D'EXPLOITATION SE MONTE A 89,6%, A COMPARER AUX 85,8% EN 2015

→ INOCCUPATIONS EPRA DE 1,1% CONTRE 3,2% EN 2015

→ ENDETTEMENT DE 51,6% CONTRE 55,8% FIN 2015 – DUREE MOYENNE DE FINANCEMENT DE 5,4 ANS – MATURETE MOYENNE DES COUVERTURES DE TAUX D'INTERET 7,8 ANS

→ DUREE MOYENNE DES CONTRATS JUSQU'A LEUR PREMIERE DATE DE RUPTURE 7,7 ANS AU LIEU DE 6,8 ANS FIN 2015

DURANT L'ANNEE 2016, MONTEA A ACHETE OU DEVELOPPE DES BATIMENTS POUR € 84 MILLIONS ET VENDU DES BATIMENTS POUR € 49 MILLIONS (2 BATIMENTS EN FRANCE ET 1 BATIMENT EN BELGIQUE). LA JUSTE VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER A DONC GAGNE 7 % POUR ATTEINDRE € 552 MILLIONS CONTRE € 517 MILLIONS FIN 2015.

→ PERSPECTIVES POUR 2017 :

- LE PATRIMOINE IMMOBILIER ATTEINT € 650 MILLIONS
- LES INOCCUPATIONS EPRA RESTENT EN-DESSOUS DE 5% - LA DUREE MOYENNE DES CONTRATS DEPASSE 7 ANS
- MARGE D'EXPLOITATION 89% SUR BASE ANNUELLE
- RESULTAT EPRA PAR ACTION EN CROISSANCE ANNUELLE DE 5%

Résumé

- Le résultat EPRA¹ se monte à € 24,0 millions, une progression de 14% sur le résultat EPRA de € 21,1 millions en 2015. Le résultat EPRA par action² pour 2016 s'élève à € 2,47 par action, en hausse de 5,6% sur les € 2,34 par action en 2015. Les principales modifications sont les suivantes :
 - Augmentation du résultat locatif net de 18%, de € 34,3 millions en 2015 à € 40,5 millions en 2016
 - Un coût unique de € 2,1 millions payé en Q4 2016 pour la liquidation anticipée d'une couverture d'intérêt historique du type IRS afin de souscrire ensuite une nouvelle couverture aux conditions du marché actuel, avec un impact positif sur le résultat financier des prochains exercices.

La marge d'exploitation se monte à 89,6%, à comparer aux 85,8% de l'année passée.

- Le conseil d'administration du gérant statutaire de Montea proposera à l'assemblée générale de distribuer un dividende brut de € 2,11 par action sur la base du résultat EPRA de € 2,47 par action, soit 4% de plus que l'an dernier sur la base d'une nouvelle baisse du taux de distribution de 89% en 2015 à 87% en 2016.
- Durant l'année 2016, Montea a acheté ou développé des bâtiments pour € 84 millions et vendu des bâtiments pour € 49 millions (2 bâtiments en France et 1 bâtiment en Belgique). La juste valeur du patrimoine immobilier a donc gagné 7%, passant de € 517 millions fin 2015 à € 552 millions fin 2016. La juste valeur du patrimoine immobilier atteint € 278 millions en Belgique, en France € 98 millions et aux Pays-Bas € 176 millions.

En Belgique, cette augmentation s'explique principalement par la réception de 3 projets built-to-suit (CdS à Forest, Movianto à Erembodegem et DSV Solutions à Gand), l'acquisition du site de Willebroek (loué à Federal Mogul) ainsi que l'achat d'un terrain de 46.000 m² à Bornem pour le développement d'un projet built-to-suit. Elle est en partie compensée par la vente du bien de Herentals (Belgique) d'une part, l'achat du site de Eindhoven, De Ketten (loué à Jan De Rijk) et le développement du bien de Aalsmeer pour Bakkersland et Scotch & Soda aux Pays-Bas d'autre part. En France, la juste valeur du patrimoine immobilier a diminué suite à la vente de 2 bâtiments à Patrizia Logistik Invest Europa I, en partie compensée par l'achat d'un terrain à développer à Camphin-en-Carembault, au sud de Lille.

- Le taux d'inoccupation EPRA³ se situe à 1,1% (contre 3,2% fin décembre 2015), compte tenu de l'indemnité de rupture perçue en 2016 dans le cadre de la résiliation du bail Neovia Logistics. Si ce bail n'est pas pris en compte, l'inoccupation EPRA se monte à 3,6%.

La durée moyenne des contrats jusqu'à leur première date de rupture atteint 7,7 ans contre 6,8 ans fin 2015. Les inoccupations concernent surtout le site de Milmort (BE).

- L'endettement atteint 51,6% contre 55,4% fin septembre 2016.

¹ Correspond à la précédente appellation de « Résultat net courant ». Suite à l'entrée en vigueur de la directive ESMA sur les indicateurs alternatifs de performance de la European Securities and Market Authority (ESMA), l'appellation « Résultat net courant » a été modifiée en « Résultat net des activités de base », soit le résultat EPRA. Le terme de « courant » est désormais interdit. L'intitulé est donc devenu « Résultat net des activités de base ». Il correspond au résultat EPRA, au sens des « Best Practice Recommendations » de l'EPRA (European Public Real Estate Association).

² Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA basée sur le nombre moyen pondéré d'actions, ce qui ne correspond pas à l'ancienne rubrique « Résultat net courant par action », car Montea prenait toujours comme base le nombre d'actions donnant droit à dividende.

³ Correspond au complément de la précédente rubrique « Taux d'inoccupation », à la différence que le taux d'inoccupation calculé par Montea est basé sur le nombre de mètres carrés tandis que le taux d'inoccupation EPRA se calcule suivant la valeur locative estimée.

Indicateurs alternatifs de performance (APM)

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

Le calcul détaillé des indicateurs de performance EPRA et des autres APM utilisés par Montea est expliqué aux chapitres 1.8 et 1.9 de ce communiqué de presse.

Table des matières

1. Rapport de gestion

- 1.1. Chiffres clés
- 1.2. Transactions et événements importants survenus en 2016 en Belgique, aux Pays-Bas et en France
- 1.3. Valeur et composition du patrimoine immobilier au 31/12/2016
- 1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2016
- 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. EPRA Performance measures
- 1.9. Calcul détaillé des APM utilisés par Montea
- 1.10. Principaux risques, incertitudes et perspectives
- 1.11. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable
- 1.12. 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 31/12/2016
2. État consolidé du bilan au 31/12/2016
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 31/12/2016
7. État du patrimoine immobilier au 31/12/2016
8. Rapport du commissaire

1. Rapport de gestion

1.1. Chiffres clés

		31/12/2016	31/12/2015
		12 mois	12 mois
Portefeuille immobilier			
Portefeuille immobilier - Immeubles (1)			
Nombre de sites		47	45
Surface du portefeuille immobilier			
Immeubles logistiques et semi-industriels	M ²	715.310	682.503
Bureaux	M ²	67.668	66.506
Surface totale	M²	782.978	749.009
Potentiel de développement	M ²	230.344	119.569
Valeur du patrimoine immobilier			
Juste valeur (2)	K€	532.063	480.721
Valeur d'investissement (3)	K€	558.167	503.980
Taux d'inoccupation EPRA			
Taux d'inoccupation EPRA (4)	%	1,1%	3,3%
Portefeuille immobilier - Panneaux photovoltaïques			
Juste valeur	K€	9.978	10.369
Portefeuille immobilier - Projets en développement			
Juste valeur (2)	K€	10.281	25.640
Résultats consolidés			
Résultats			
Résultat net locatif	K€	40.518	34.290
Résultat avant le résultat sur portefeuille	K€	36.304	29.437
Marge d'exploitation (5)*	%	89,6%	85,8%
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers (6)*)	K€	-11.780	-8.016
Résultat EPRA (7)*	K€	24.018	21.097
Moyenne pondérée nombre d'actions		9.722.190	9.012.751
Résultat EPRA par action (8)*	€	2,47	2,34
Résultat sur le portefeuille (9)	K€	12.919	2.475
Variations de la juste valeur des instruments financiers (10)	K€	-616	438
Résultat net (IFRS)	K€	36.321	24.010
Résultat net / action	€	3,74	2,66
Bilan consolidé			
IFRS VAN (excl. les participations minoritaires) (11)	K€	251.846	208.157
EPRA VAN (12)*	K€	276.651	232.345
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	K€	307.164	306.564
Total du bilan	K€	594.759	549.685
Ratio d'endettement (13)	%	51,6%	55,8%
EPRA VAN par action (14)*	€	27,80	25,22
EPRA NVAN par action (15)*	€	25,31	22,60
Cours de bourse (16)	€	46,37	39,20
Prime	%	66,8%	55,4%

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

1.2. Transactions et événements importants survenus en 2016 en Belgique, aux Pays-Bas et en France

1.2.1. Le résultat EPRA par action^{4*}s'élève à € 2,47: une croissance de 5,6% sur base récurrente par rapport à la même période de l'année passée

Le résultat EPRA⁵ se monte à € 24,0 millions, une progression de 14% sur l'année 2016, à comparer aux € 21,1 millions de la même période de l'année dernière. Le résultat EPRA par action s'élève à € 2,47 par action, contre € 2,34 par action l'année dernière.

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

- la hausse du résultat d'exploitation avant le résultat sur le patrimoine immobilier, soit € 6,9 millions en raison de :
 - l'augmentation de € 6,2 millions du résultat locatif net, de € 34,3 millions fin décembre 2015 à € 40,5 millions fin décembre 2016. Ces nouveaux revenus locatifs sont la conséquence directe des investissements et de la réception des projets built-to-suit dans l'exercice précédent, ainsi que des nouveaux investissements et de la réception des projets en 2016;
 - la récupération des charges locatives et des « autres revenus liés à la location » exerce un impact positif de € 0,2 million, essentiellement en raison de l'amélioration du taux d'occupation;
 - une baisse des frais immobiliers et des frais généraux de la société à hauteur de € 0,5 million, suite à la baisse des charges marketing & communication, HR et juridiques.
- en partie compensée par la hausse du résultat financier négatif (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)^{6*} de € 3,8 millions, principalement suite à la liquidation d'un contrat de couverture d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) en 2016 pour une somme totale de € 2,1 millions afin de souscrire ensuite une nouvelle couverture aux conditions du marché actuel avec un impact positif sur le coût moyen du financement^{7*} à l'avenir. La hausse s'explique également par l'augmentation du pourcentage de couverture (hedge ratio^{8*}) en 2016 d'une part, d'autre part la progression de la dette financière moyenne de € 53,0 millions, notamment pour les investissements de Forest (loué à CDS), Erembodegem (loué à Movianto) et Aalsmeer (loué à Bakkersland). Les achats de Eindhoven (loué à Jan De Rijk) et Bornem ont également été financés par des fonds étrangers.
- la hausse des impôts à hauteur de € 0,2 million.

⁴ *Le résultat EPRA par action est le résultat EPRA divisé par le nombre moyen pondéré d'actions. Voir aussi www.epra.com

⁵ *Résultat EPRA : le résultat sous-jacent des activités de base. Indique dans quelle mesure les dividendes payés sont appuyés sur le bénéfice. Ce résultat se calcule comme le résultat net (IFRS) hors résultat sur le portefeuille et hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Voir aussi www.epra.com

⁶ *Résultat financier (hors variation de la juste valeur des instruments financiers) : le résultat financier suivant l'arrêté royal du 13 Juillet, 2014 des sociétés immobilières réglementées, hors variation de la juste valeur des instruments financiers. Reflète le coût réel du financement de la société.

⁷ *Le coût moyen du financement représente le taux d'intérêt moyen pondéré sur une base annuelle pour la période concernée, compte tenu des dettes moyennes en cours et des instruments de couverture pour la période.

⁸ *Hedge ratio (taux de couverture) : pourcentage des dettes à taux fixe et variable qui sont couvertes contre les fluctuations des intérêts à l'aide de produits financiers dérivés.

1.2.2. Activité locative pendant l'année 2016

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

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

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



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

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

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

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

Montea et Roltex Belgium ont signé un contrat de location de longue durée pour un terme fixe de 9 ans sur le site d'Erembodegem. Le bail couvre 1.454 m² d'espace de stockage, 403 m² de bureaux et 201 m² de mezzanine.

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



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

➤ **20 juin 2016 – Signature d'un contrat de location de longue durée avec Stylelabs in Vorst (BE)**

Le 20 juillet, Montea a signé un contrat de location avec Stylelabs pour le redéveloppement de la gare de Forest. Il s'agit de rénover un bâtiment d'environ 2.000 m². Stylelabs louera les lieux à partir de mars 2017, suivant un bail de 9 ans avec une première possibilité de résiliation au terme de la 6^e année. Le loyer annuel s'élève à € 281.000.



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

Fin octobre 2016, Kris De Leeneer BVBA et Montea ont signé un nouveau bail pour 3.017 m² de stockage, 70 m² de bureaux et 429 m² de mezzanine. Suite à cette transaction, le site multilocataire est entièrement loué. Kris De Leeneer BVBA louera les lieux à partir de janvier 2017, suivant un bail de 9 ans avec une première possibilité de résiliation après la 3^e année. Le loyer annuel s'élève à EUR 128.826.

➤ **8 novembre 2016 – Montea loue quelque 14.000 m² a Scotch & Soda B.V. - 100 % d'occupation sur le site d'Aalsmeer (NL)**

Montea avait acheté un lot de 60.000 m² sur le terrain industriel Greenpark Aalsmeer (Schiphol Area Development Company). Ce nouveau terrain mise en particulier sur le développement des services de logistique dans la région d'Amsterdam et de Schiphol.

Entre-temps, Montea y a fait construire un bâtiment impressionnant de 40.000 m², dont 30.000 m² ont déjà été loués à Bakkersland. Les 10.000 m² restants de cet espace logistique de premier plan viennent d'être loués à Scotch & Soda, marque de mode mondialement connue. Le nouveau bail a été conclu pour une durée de 9 ans (avec première possibilité de résiliation après 5 ans) et couvre 8.171 m² d'espace de stockage, 487 m² d'espace de bureau et une mezzanine de 1.341 m². A la demande de Scotch & Soda, Montea fera construire une mezzanine supplémentaire de 4.143 m².



Scotch & Soda occupera le complexe à partir du premier trimestre 2017, en soutien à l'extension de ses opérations de logistique liée à son expansion internationale et au succès de la marque. Conformément aux prévisions de Montea, cette location marque la dernière étape du processus visant à la location de la totalité des 40.000 m² de ce complexe.

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

- **Taux d'inoccupation^{9*} EPRA de 1,1% - La durée moyenne des contrats de location s'élève à 7,7 ans (jusqu'à la prochaine date de résiliation)**

Au 31/12/2016, le taux d'inoccupation EPRA est de 1,1%.

L'inoccupation totale est d'environ 15.500 m². Elle concerne essentiellement la moitié du site de Milmort (BE).

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

1.2.3. Activité d'investissement pendant l'année 2016

- **18 février 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%. Elle est conforme à l'estimation de l'expert immobilier.

- **18 février 2016 - Acquisition d'un terrain de 46.000 m² pour le développement d'un projet built-to-suit à Bornem (BE)**

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



+/- 26.000 m². L'achat a été financé par la dette bancaire. La transaction représente une valeur d'investissement de € 4,6 millions.

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

⁹ * Valeur locative estimée d'espaces vacants, divisé par la valeur locative estimée du portefeuille total hors les projets en construction et / ou rénovation. Voir aussi www.epra.com.

➤ **18 février 2016 - Réception d'un bâtiment sur mesure pour Movianto à Erembodegem (BE)¹⁰**

En juin 2015, Montea a entamé le développement d'un centre de distribution pour Movianto dans le parc Industriezone Zuid IV d'Erembodegem. Conformément au timing fixé, ce centre de distribution logistique de pointe (+/- 15.900 m², deux cross-docks conformes GDP (2.900 m²) 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. L'achat a été financé par la dette bancaire. La transaction représente une valeur d'investissement de € 14 millions.

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

➤ **18 février 2016 - Réception d'un bâtiment sur mesure pour CdS à Forest (BE)¹¹**

Dans le cadre du plan de redéveloppement du site de Forest, Montea a lancé en avril 2015 la construction d'un deuxième projet built-to-suit durable pour CdS à Forest. Le centre de distribution de 10.500 m² sera loué pour un terme fixe de 15 ans. Le loyer initial est voisin de € 0,5 million par an. L'achat a été financé par la dette bancaire. La transaction représente une valeur d'investissement de € 6,8 millions.



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

¹⁰ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 26/06/2015 ou à www.montea.com.

¹¹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 03/04/2015 ou à www.montea.com.

➤ **23 mars 2016 - Réception d'un bâtiment sur mesure pour Federal Mogul au MG Park De Hulst de Willebroek¹²**



Le complexe logistique a été développé par MG Real Estate sur un terrain d'environ 48.000 m². Le bâtiment comporte 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. Il appartient aux sociétés immobilières Nyssa SA et Robinia One SA.

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

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

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

➤ **28 juin 2016 – Livraison d'une extension de 21.000 m² pour DSV Solutions à Gand (BE) – La superficie totale du bâtiment est désormais de 45.500 m²¹³**

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

L'actuel centre de distribution de 24.500 m² a été élargie avec une superficie supplémentaire de 21.000 m², représentant une valeur d'investissement d'environ € 21 millions.



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

¹² Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 17/09/2015 ou à www.montea.com.

¹³ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 28/06/2016 ou à www.montea.com.

1.2.4. Activité de développement pendant l'année 2016

➤ 18 février 2016 - Montea développe une zone logistique innovante à Blue Gate, Antwerpen

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

Peter Demuyck, CCO Montea : Nous sommes toujours à la recherche de solutions innovantes pour le secteur logistique. À partir de la deuxième moitié de 2017, nous allons développer sur ce site unique, au bord de la ville et de l'eau, un parc logistique neutre en CO₂, avec un accent particulier sur les tendances logistiques innovantes et sur la distribution urbaine. Une fois mené à bien, le projet total représentera une valeur d'investissement estimée à € 26 millions.



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



➤ 10 juin 2016 - Montea développe un nouveau projet logistique durable pour Carglass sur un site multimodal à Bilzen (BE)¹⁴

Montea et Carglass Distribution ont signé un contrat de partenariat pour le développement et la location d'un nouveau projet durable sur mesure de 50.000 m² à Bilzen.

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



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

¹⁴ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 10/06/2016 ou à www.montea.com

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

Ces activités logistiques et de distribution sont cruciales pour la stratégie de l'entreprise. Une livraison de pare-brises efficace, rapide et performante forme la base pour un service à la clientèle unique que Carglass représente. Montea va développer et financer le projet d'une surface de 50.000 m². Grâce également à la bonne collaboration avec le Service des voies hydrauliques nous avons pu finaliser le projet aujourd'hui. Le développement total représentera à la réception une valeur d'investissement d'environ € 25 millions.

➤ **14 juin 2016 – MONTEA et Built to Build Planontwikkeling (BTB)) développeront le nouveau bâtiment de NSK EUROPEAN DISTRIBUTION CENTRE à Tilburg – Vossenbergh (NL)**¹⁵

Montea et Built to Build ont signé d'un contrat de location avec NSK European Distribution Centre. Les partenaires développeront un centre de distribution sur mesure d'une superficie de 17.300 m² de stockage, 1.900 m² de bureaux et une mezzanine de 1.900 m² sur la zone logistique de Vossenbergh West, à Tilburg.



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

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

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

Les travaux débuteront dès que le permis d'environnement aura été délivré; le nouveau projet build-to-suit devrait être opérationnel dans le courant du troisième trimestre 2017.

¹⁵ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 14/06/2016 ou à www.montea.com.

➤ **28 juin 2016 - Développement sur mesure d'un complexe logistique d'environ 12.400 m² pour Edialux (Groupe Pelsis) à Bornem (BE)** ¹⁶

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



Montea «Space for Growth» - nieuw logistiek gebouw voor Edialux (Groep Pelsis) te Bornem (BE)

A partir de la Belgique, Pelsis opère sous la marque Edialux, également chef de file dans son secteur au niveau retail belge. Soucieux d'offrir un meilleur service logistique au client en Belgique et à l'étranger, Pelsis recherchait un centre de distribution à la pointe. Montea réalisera pour lui un projet build-to-suit en échange d'un bail de 15 ans. Le complexe couvrira 11.400 m² d'espace d'exploitation et 960 m² de bureaux ; il occupera environ 70 personnes.

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

➤ **28 juin 2016 - Développement d'un nouveau bâtiment aéroportuaire à la pointe d'environ 5.000 m² pour SACO Groupair à Brucargo (BE)** ¹⁷

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



Montea «Space for Growth» - Nieuw luchtvrachtgebouw voor SACO Groupair - Brucargo (BE)

¹⁶ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 28/06/2016 ou à www.montea.com.

¹⁷ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 28/06/2016 ou à www.montea.com.

Le complexe comprendra quelque 4.200 m² d'espace de stockage et 800 m² de bureaux. Environ 35 personnes travailleront sur le site, qui doit permettre au groupe d'accélérer sa croissance.

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

➤ **07 juillet 2016 - La commune Oss et Montea ont conclu un accord pour le futur développement d'un terrain logistique à Vorstengrafdonk (NL)**¹⁸

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



Montea «Space for Growth» - Artist impression distributiecentrum Vorstengrafdonk - Oss (NL)

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

La commercialisation a été démarrée entretemps. Montea et van der Maazen obtiennent une option d'achat sur le terrain, recherchent les utilisateurs et construiront après un centre de distribution sur mesure.

➤ **15 septembre 2016 – Montea développe un nouveau centre crossdock sur mesure d'environ 8.000 m² pour Mainfreight à Genk (BE)**

Mainfreight (Wim Bosman Groep) et Montea ont signé un accord de collaboration (aux conditions suspensives usuelles) pour le développement d'un nouveau centre crossdock sur mesure, comprenant environ 8.000 m² de stockage et environ 800 m² de bureaux, à Genk-Zuid. Mainfreight a signé dans ce cadre un contrat de location d'une durée fixe de neuf ans.

¹⁸ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 07/07/2016 ou à www.montea.com.

Le Wim Bosman Groep (l'entité européenne du réseau mondial Mainfreight) est un prestataire de services 3PL+ appuyé sur un réseau solide, spécialisé dans l'entreposage personnalisé et de préférence intégré, ainsi que dans les solutions de transport et de distribution, avec des agences aux Pays-Bas, en Belgique, France, Pologne, Roumanie et Russie. Mainfreight est un prestataire mondial de services logistique présent en Australie, en Nouvelle-Zélande, en Asie, en Amérique et en Europe (www.mainfreight.com).

L'investissement de Montea dans ce projet built-to-suit se monte à quelque € 7,3 millions et produira à partir de Q2 2017 un rendement initial de 7,3%. Le nouveau site emploiera environ 150 personnes.



Montea « Space for Growth » - Infographie, centre crossdock Mainfreight - Genk (BE)

➤ **24 octobre 2016 – La commune de Tholen et Montea signent une convention pour le futur développement du parc d'activités « Welgelegen » (NL)**¹⁹

Le 24 octobre 2016, le maire Frank Hommel a signé avec Hylcke Okkinga, directeur de Montea Pays-Bas, une convention portant sur une parcelle de 100.000 m² dans le parc d'activités « Welgelegen » de Tholen. Après mise en location, Montea construira sur ce terrain un centre de distribution sur mesure. Montea va réaliser ce projet avec Sprangers Bouwbedrijf dans le rôle de l'entrepreneur principal.

Pour la commercialisation de la parcelle, la commune, Montea, Rewin et Invest in Zeeland agissent de concert. Montea jouit d'une option d'achat et va élaborer un plan de construction pour la parcelle. Après contrôle de la qualité d'image et obtention du permis d'environnement, Montea cherchera un utilisateur pour le centre de distribution et réalisera le développement avec Sprangers Bouwbedrijf.

1.2.5. Activité de désinvestissement pendant l'année 2016

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

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



Au 30 juin, Kemin Europe SA a exercé son option d'achat pour un montant de € 6,1 millions. La vente proprement dite a eu lieu le 13 juillet 2016.

Le site comprend un terrain d'environ 20.253 m², 11.068 m² de stockage, 1.782 m² de bureaux et 1.800 m² de mezzanine.

¹⁹ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 24/10/2016 ou à www.montea.com.

➤ **29 décembre 2016 – Montea vente 3 actifs en France pour € 60,4 millions à Patrizai Logistik Invest Europa I²⁰**

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

Il s'agit des immeubles suivants :



St-Cyr-en-Val (FR)

Entrepôt logistique
Superficie totale d'environ 75.000 m²
Loué à FM Logistics



Tilloy-lez-Cambrai (FR)

Entrepôt logistique
Superficie totale d'environ 11.000 m²
Loué à C-Log



Savigny-le-Temple (FR)

Entrepôt logistique
Superficie totale d'environ 16.000 m²
Loué à Le Piston Français

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

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

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

²⁰ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 10/01/2017 ou à www.montea.com.

Cette opération aura un impact provisoire sur le résultat, mais Montea compte bien parvenir finalement à une progression de 5% du résultat net courant sur base annuelle. Cette vente améliore en outre la durée moyenne des contrats de location en portefeuille, de 6,8 ans à 7,2 ans et réduit le taux d'endettement de 55,4% à 50,5%".

1.2.6. Poursuite du renforcement de la structure de financement

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

Montea a annoncé dans son communiqué de presse du 17 septembre 2015 un accord de partenariat avec MG Real Estate (De Paepe Group) en vue du développement d'un complexe logistique pour Federal Mogul, au MG Park De Hulst de Willebroek. Le site comporte un terrain d'environ 48.000 m² et se compose de 27.100 m² d'espace de stockage, 800 m² de bureaux et d'une mezzanine de 1.100 m²²¹. Il appartient aux sociétés immobilières Nyssa SA et Robinia One SA.

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

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

Les nouvelles actions Montea ont été émises suite à une augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé²², sur décision du gérant statutaire de Montea, le 23 mars 2016. La transaction a eu pour effet de renforcer les fonds propres de € 16.212.123,75. De cette somme, € 9.114.605 ont été affectés à la rubrique capital et € 7.097.518,75 à la rubrique primes d'émission.



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

²² Par apport en nature dans Montea de 100 % des actions de Nyssa SA et Robinia One SA.

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

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

➤ 10 juin 2016 – Réalisation du dividende optionnel²³

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

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

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

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

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

Montea a finalisé en 2016 un contrat de couverture de taux d'intérêt du type IRS (Interest Rate Swap) afin de clôturer une nouvelle couverture sous les conditions actuelles du marché. Ce règlement aura un impact positif sur le coût moyen de financement²⁴ pour les années à venir.

Montea avantage par ailleurs des faibles taux d'intérêt au cours de 2016 par la souscription de nouveaux instruments de couverture pour un montant notionnel total de € 87,5 millions et par le biais de swaps de taux d'intérêt avec une maturité moyenne de 8,5 ans à un taux moyen de 0,6%. Cette couverture supplémentaire et la réduction de la dette suite à la vente de deux bâtiments en France, faite que le taux de couverture²⁵ s'élève à 111% au 31 décembre 2016. Cette surcouverture est une conséquence directe du fait que les nouvelles couvertures ont été saisies le 30 décembre 2016 au cours de laquelle une partie de la dette a déjà été remboursée, tandis que les investissements prévus vont venir en Q1 2017. Cette surcouverture est temporaire, l'investissement du Q1 2017, font baisser le taux de couverture inférieur à 100%. Montea prévoit que les investissements de 2017 feront baisser le taux de couverture à 85% à la fin d'année si aucuns nouveaux instruments de couverture seront conclus.

²³ Pour plus de détails, nous renvoyons au communiqué de presse du 10/06/2016 ou à www.montea.com.

²⁴ *Les coûts financiers moyen: le coût financier moyen pour l'année : calculé sur la base du coût financier total par rapport à la moyenne du solde d'ouverture et de clôture de la dette financière pour 2016, sans tenir compte de l'évaluation des instruments de couverture.

²⁵ *Taux de couverture: pourcentage de la dette à taux d'intérêt fixes et variables, couvert contre les fluctuations des taux d'intérêt grâce à des produits financiers dérivés.

1.2.7. Proposition de distribution d'un dividende brut de €2,09 par action

Sur la base du résultat EPRA de € 24,01 millions, le conseil d'administration du gérant statuaire va proposer un dividende brut de € 2,11 par action (€ 1,48 net par action), ce qui représente un pourcentage de distribution²⁶ de 87% par rapport au résultat EPRA. Il s'agit aussi d'une hausse de 4% du dividende brut par action par rapport à 2015 (€ 2,03 brut par action), malgré l'augmentation du nombre d'actions donnant droit à dividende (de 9.211.701 actions à 9.951.884 actions) suite à l'apport en nature et au dividende optionnel de 2016.

 RATIOS CLES	31/12/2016	31/12/2015
Ratios CLES (€)		
Bénéfice EPRA par action (1)	2,47	2,34
Résultat sur le portefeuille par action (1)	1,33	0,27
Variations de la juste valeur des instruments financiers par action (1)	-0,06	0,05
Résultat net (IFRS) par action (1)	3,74	2,66
Bénéfice EPRA par action (2)	2,41	2,29
Distribution proposée		
Taux de distribution (par rapport au bénéfice EPRA) (3)	87%	89%
Dividende brut par action	2,11	2,03
Dividende net par action	1,48	1,48
Nombre moyen pondéré d'actions	9.722.190	9.012.751
Nombre d'actions en circulation en fin de période	9.951.884	9.211.701

(1) Calcul sur la base du nombre moyen pondéré d'actions.

(2) Calcul sur la base du nombre d'actions donnant droit à dividende.

(3) Le pourcentage de distribution est calculé en chiffres absolus sur la base du résultat consolidé. La distribution effective du dividende se fondera sur le résultat statuaire de Montea SCA.

1.2.8. Autres événements survenus en 2016

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



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

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

²⁶ Le pourcentage de distribution de 87 % est calculé à partir du résultat EPRA et non à partir du résultat disponible pour distribution.

1.3. Valeur et composition du portefeuille immobilier au 30/12/2016

- Le patrimoine immobilier total de Montea se monte à € 552 millions, ce qui comprend la valorisation des immeubles du portefeuille y compris les immeubles détenus pour la vente (€ 532 millions), la juste valeur des projets de développement en cours (€ 10 millions) et la juste valeur des panneaux solaires (€ 10 millions).

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

(0) Y compris les immeubles détenus en vue de la vente

(1) Hormis le site de Willebroek, pour lequel Montea a perçu une indemnité de rupture de Neovia Logistics en 2016

(2) Hors valeur locative estimée des projets en construction et/ou rénovation

(3) La juste valeur de l'investissement dans les panneaux solaires figure à la rubrique « D » du bilan (immobilisations).

(4) La juste valeur des projets de développement figure à la rubrique « C » du bilan (immobilisations).

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

- Belgique : augmentation de € 43 millions représentant principalement :
 - la réception des projets built-to-suit de Forest (loué à CdS) et Erembodegem (loué à Movianto), et la réception du projet d'extension de Gand (loué à DSV)
 - l'acquisition du site de Willebroek – De Hulst (loué à Federal Mogul)
 - l'acquisition d'un terrain de 46.000 m² pour le développement d'un projet built-to-suit à Bornem
 - la vente du site de Herentals.
 - France : baisse de € 40 millions principalement due à :
 - revente du site de St-Cyr-en-Val et du bien de Tilloy-lez-Cambrai
 - Pays-Bas : augmentation de € 48 millions représentant principalement :
 - acquisition du site d'Eindhoven, de Keten (loué à Jan De Rijk)
 - réception du projet de développement d'Aalsmeer (loué à Bakkersland)
- ✓ La **superficie totale** des bâtiments du portefeuille immobilier est de 782.978 m², répartie sur 23 sites en Belgique, 14 sites en France et 10 sites aux Pays-Bas.
- ✓ Montea dispose par ailleurs de terrains représentant un **potentiel de développement** de 230.344 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 2016 de € 8,7 millions (2,04% de la juste valeur totale du patrimoine immobilier au début de l'exercice). Cela s'explique principalement par une baisse du rendement des investissements pour certains biens.
- ✓ Le rendement immobilier brut²⁷ sur l'ensemble des immeubles de placement s'élève à 7,4% dans l'hypothèse d'un patrimoine entièrement loué, contre 7,8% au 31/12/2015. Le rendement brut, compte tenu de l'inoccupation actuelle, se situe à 7,3%.
- ✓ Les loyers contractuels annuels (hors garanties de location) atteignent € 38,9 millions, une hausse de 7% par rapport au 31/12/2015, surtout imputable à l'augmentation du portefeuille immobilier.
- ✓ Le taux d'inoccupation EPRA atteint 1,1%. Les inoccupations concernent surtout le site de Milmort (BE).

➤ **Juste valeur des développements en cours : € 10,3 millions**

Montea a des développements en cours pour une valeur de € 10,3 millions: développement pour Scotch & Soda à Aalsmeer (Pays-Bas) et terrain à développer à Camphin-en-Carmembault au sud de Lille (France).

➤ **Juste valeur des panneaux solaires : € 9,98 millions**

La juste valeur des panneaux solaires concerne 8 projets photovoltaïques: 1 à Bruxelles (Forest), 2 en Wallonie (Heppignies et Milmort) et 5 en Flandre (Bornem, Herentals, Grimbergen, Puurs et Gent-Zeehaven et Erembodegem).

²⁷ 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.

1.4. Résumé des états financiers consolidés abrégés pour l'exercice 2016

1.4.1. Compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2016

 COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES ABREGE (K EUR) Analytique	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
RESULTAT CONSOLIDES		
RESULTAT LOCATIF NET	40.518	34.290
RESULTAT IMMOBILIER	41.258	34.864
% par rapport au résultat locatif net	101,8%	101,7%
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES	-1.043	-1.332
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	40.215	33.532
Frais généraux de la société	-3.769	-4.037
Autres revenus et charges d'exploitation	-142	-58
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	36.304	29.437
% par rapport au résultat locatif net	89,6%	85,8%
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments de couverture	-11.780	-8.016
RESULTAT EPRA AVANT IMPOTS	24.524	21.421
Impôts	-506	-324
RESULTAT EPRA <i>par action</i>	24.018 2,47	21.097 2,34
Résultat sur vente d'immeubles de placement	8.131	5
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.788	2.470
Autre résultat sur portefeuille	0	0
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.919	2.475
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-616	438
RESULTAT DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	-616	438
RESULTAT NET <i>par action</i>	36.321 3,74	24.010 2,66

1.4.2. Commentaires relatifs au compte de résultat consolidé abrégé (analytique) pour l'exercice 2016

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

- Le **résultat locatif net** se monte à € 40,5 millions, soit 18% de mieux que pour la même période de 2015 (€ 34,3 millions). Cette augmentation de € 6,2 millions est entièrement imputable à la hausse des revenus locatifs, essentiellement sous l'effet de :
 - l'incidence sur l'année complète des revenus locatifs des investissements de 2015 :
 - achat du projet de Heerenberg (loué à JCL Logistics) (NL)
 - achat du projet de Apeldoorn (loué à HSL) (NL)
 - achat du projet de Tilburg (loué à Groep Verstijen) (NL)
 - achat du projet de Lyon (loué à Cofriset) (FR)

- les revenus locatifs des investissements de 2016 :
 - projet built-to-suit de Forest (loué à CDS) (BE)
 - projet built-to-suit d'Erembodegem (loué à Movianto) (BE)
 - réception du projet d'extension de Gand (loué à DSV) (BE)
 - acquisition du projet de Willebroek (loué à Federal Mogul) (BE)
 - acquisition du projet d'Eindhoven (loué à Jan De Rijk) (NL)
 - réception du projet d'Aalsmeer (loué à Bakkersland) (NL)

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

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

- Le **résultat d'exploitation avant le résultat sur le patrimoine** augmente de € 29,4 millions en 2015 à € 36,3 millions au 31/12/2015. Cette croissance de € 6,9 millions est avant tout le résultat de :
 - l'augmentation du résultat locatif net de € 6,2 millions (voir plus haut) ;
 - l'impact positif de € 0,2 million de la récupération des charges locatives et des « autres revenus liés à la location » suite à la refacturation plus limitée de certaines charges (en raison d'un taux d'inoccupation moyen plus important) ;
 - une baisse des frais immobiliers et des frais généraux de la société à hauteur de € 0,5 million, suite à la baisse des charges marketing & communication, HR et juridiques.
 - La **marge opérationnelle (ou marge d'exploitation)**^{28*} se monte à 89,6% pour toute l'année 2016, contre 85,8% en 2015.
- **Le résultat financier hors variations de la juste valeur des instruments financiers atteint € 11,8 millions au lieu des € 8,0 millions de l'année dernière**

Le **résultat financier** hors variations de la juste valeur des instruments financiers se monte à € 11,8 millions et progresse de 47% par rapport à la même période de l'année dernière. La dette moyenne a augmenté de € 63,6 millions (24%). Dans le même temps, le coût financier moyen baisse à 3,0%^{29*} pour l'exercice 2016.

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

²⁸ *La marge d'exploitation (ou marge opérationnelle) s'obtient en divisant le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant résultat sur le portefeuille immobilier par le résultat locatif net.

²⁹ 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 2016, sans tenir compte de la valorisation des instruments de couverture.

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

✓ **Le résultat sur le portefeuille immobilier atteint³⁰ € 12,9 millions**

Le **résultat sur le patrimoine immobilier** atteint € 12,9 millions au 31/12/2016. Ce résultat exceptionnellement positif s'explique principalement par la vente de deux bâtiments en France (St-Cyr-en-Val et Tilloy-lez-Cambrai), avec un impact positif de € 8,1 millions sur le résultat de la vente des immeubles de placement, preuve de la valorisation très prudente et conservatrice du patrimoine de Montea dans le contexte d'un marché très intéressé par l'immobilier logistique de qualité. Ce résultat positif s'explique aussi par la variation positive nette de la juste valeur du patrimoine immobilier en raison de la baisse des rendements des investissements.

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

✓ **La variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier se monte à € 0,6 million**

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

➤ **Le résultat net (IFRS) atteint € 36,3 millions, soit une hausse de € 12,3 millions par rapport à l'année précédente, largement déterminée par le résultat positif sur le patrimoine immobilier**

Le résultat EPRA et le résultat sur le portefeuille, y compris les variations de la juste valeur des instruments financiers, conduisent à **un résultat net (IFRS)** de € 36,3 millions en 2016 à comparer aux € 24,01 millions de 2015. Le résultat net (IFRS) par action se situe à € 3,74 par action contre € 2,66 par action en 2015. Le résultat sur le patrimoine immobilier et les variations de la juste valeur des instruments financiers sont des postes hors trésorerie qui n'influencent pas le résultat EPRA.

➤ **Résultat EPRA de € 2,47 par action**

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

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

³⁰ *Résultat sur le portefeuille : variations négatives et/ou positives de la juste valeur du patrimoine immobilier + les éventuelles moins-values ou plus-values dues à la réalisation de biens immobiliers.

1.4.3. Bilan consolidé abrégé pour l'exercice 2016

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

1.4.4. Commentaires relatifs au bilan consolidé abrégé pour l'exercice 2016

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

La dette totale se décompose ainsi :

- une somme totale de € 185,1 millions en lignes de crédit auprès de 6 institutions financières belges. Montea dispose de € 235 millions en lignes de crédit sous contrat ainsi que d'une capacité non consommée de € 49,9 millions suite au remboursement fin 2016, après la vente des deux sites français. Les lignes de crédit à refinancer en 2017 ont été en partie prorogées en décembre 2016. Il reste une ligne de crédit de € 10 millions à refinancer en 2017
- un montant total de € 109,2 millions pour les quatre emprunts obligataires que Montea a émis en 2013, 2014 et 2015
- une dette de leasing totale de € 0,8 million pour la poursuite du financement du site de Milmort
- la valeur négative des instruments de couverture en cours pour la somme de € 24,8 millions
- les autres dettes et comptes de régularisation pour un montant de € 21,8 millions. Les comptes de régularisation comprennent principalement les loyers facturés par anticipation pour le trimestre suivant.

Au 31/12/2016 le **VAN EPRA**^{31*} se situe à € 27,80 par action par rapport à € 25,22 par action au 31/12/2015. Le **NNVAN EPRA** par action se situe à € 25,31 par action au 31 décembre 2016 par rapport à € 22,60 par action le 31/12/2015.

- Le taux d'**endettement**³² de Montea se situe à 51,65 %. Le recul de l'endettement par rapport au 31/12/2015 (55,77%) et au 30/06/2016 (56,22%) résulte de la vente des sites français de St-Cyr-en-Val et Cambrai. L'endettement est augmenté par les développements en cours financés par la dette bancaire.

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

- **Art. 24 de l'AR du 13 juillet 2014**

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

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

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

- **Evolution du taux d'endettement de Montea**

Au 31/12/2016, la dette consolidée s'élève à 51,65%. Historiquement, depuis 2008, l'endettement de Montea a dépassé les 50% pour atteindre son plus haut pourcentage au milieu de 2010 (57,62%). Le 2 juillet 2010, une augmentation de capital a eu pour effet de ramener l'endettement en dessous de 50%.

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

La distribution du dividende, l'achat des parts de la société Evenstuk SA (pour le bien loué à DSV Solutions) et l'achat des parts d'Acer Parc SA (pour le projet sur mesure loué à St. Jude Medical) ont fait remonter l'endettement à 52,82% au 31/12/2013.

³¹ VAN EPRA : La VAN EPRA est la VAN ajustée qui inclut les biens immobiliers et d'autres placements à la juste valeur et hors certains éléments à terme instable dans un modèle d'entreprise à investissements à long terme. Voir aussi: www.epra.com. VAN EPRA par action : la VAN EPRA par action est sur la base du nombre d'actions en circulation à la date du bilan. Voir aussi: www.epra.com.

³² Calculé suivant l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

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

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

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

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

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

➤ Potentiel d'investissement futur

Sur la base du taux d'endettement actuel, le potentiel d'investissement se situerait à € 226 millions³³ environ, sans dépasser le taux maximum de 65%.

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

³³ Le calcul ne tient pas compte du résultat EPRA des périodes à venir, ni des variations de la juste valeur des placements immobiliers, ni des variations éventuelles des comptes de régularisation, des provisions pour risques et des impôts différés au passif.

Montea a conclu avec des institutions bancaires des conventions qui interdisent de dépasser 60% d'endettement. Sur la base du même calcul, cela donne un potentiel d'investissement de € 124 millions.

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

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

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

Vu la situation actuelle et la valeur du portefeuille déterminée par l'expert indépendant, Montea ne prévoit pas de variations négatives substantielles de la juste valeur des biens. Montea estime donc que l'endettement actuel de 51,65% dégage un matelas suffisant pour absorber d'éventuelles variations négatives de la valeur du patrimoine existant.

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

➤ Conclusion

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

Montea 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 de la SIR, celle-ci y procéderait sans retard ; les actionnaires en seraient informés dans les rapports financiers annuels et semestriels.

1.4.5. Règles d'évaluation

Nouvelles normes, interprétations et modifications appliquées par Montea

Montea a appliqué certaines normes et amendements pour la première fois. Cela vaut pour les exercices à compter au ou après le 1er Janvier 2016. Montea n'a pas appliqués d'avance d'autres standards, interprétations ou amendements publiés, mais pas encore en vigueur.

Bien que ces nouvelles normes et amendements ont été appliqués en 2016 la première fois, ils n'ont eu aucune incidence importante sur les états financiers consolidés/les états financiers consolidés intermédiaires abrégés du Groupe. Ci-dessous, la nature et l'effet des nouvelles et / ou normes révisées et interprétations sont expliqués:

- Modifications de IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 - Fonds de placement: L'application de l'exception concernant la consolidation, applicable 1 janvier 2016
- Modifications de IFRS 11 Partenariats - Traitement des intérêts acquis dans des opérations conjointes, applicable 1 janvier 2016
- Modifications de IAS 1 Présentation des états financiers - Initiative dans le domaine de la communication, applicable 1 janvier 2016
- Modifications de IAS 16, Immobilisations corporelles et IAS 38 Immobilisations incorporelles - Clarification des méthodes acceptables pour l'amortissement, applicable 1 janvier 2016
- Modifications de IAS 16, Immobilisations corporelles et IAS 41 Agriculture - plantes portant, applicable 1 janvier 2016
- Modifications de IAS 19 Avantages du personnel - régimes à prestations définies: Les cotisations des employés, applicable 1 février 2015
- Modifications de IAS 27 États financiers individuels - Mise en équivalence dans les états financiers individuels, applicable 1 janvier 2016
- Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2010-2012 (publié en décembre 2013), applicable du dimanche 1er février 2015
- Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2012-2014 (publié en septembre 2014), applicable le 1 janvier 2016

Améliorations annuelles de IFRS, cycle 2010–2012 (publication décembre 2013)

Le « cycle 2010–2012 » des améliorations aux normes et interprétations a pour but d'éliminer les incohérences et de clarifier les textes. Les améliorations s'appliquent aux exercices qui commencent le ou après le 1er février 2015. Les améliorations en question sont les suivantes :

IFRS 2 Paiements fondés sur des actions : Le changement, appliqué de manière prospective, clarifie quelques questions concernant la définition des conditions dans le cadre des prestations et de la période de service qui relèvent des conditions d'engagement inconditionnel.

- IFRS 3 Regroupements d'entreprises : Cette amélioration, appliquée de manière prospective, précise que pour toutes les conventions en matière d'indemnités conditionnelles qui résultent de manière obligatoire (ou active) d'un regroupement d'entreprises, la valorisation s'effectue ensuite à la juste valeur, compte tenu des changements de valeur dans le compte de résultat, indépendamment du fait qu'il relèvent ou non du champ d'application de IAS 39 Instruments financiers : Reprise et évaluation (c.q. IFRS 9 Instruments financiers).
- IFRS 8 Secteurs opérationnels : Les changements, appliqués rétroactivement, précisent que :
 - l'information doit être fournie concernant les évaluations effectuées par le management concernant l'application des critères d'agrégation de IFRS 8.12, avec une brève description des secteurs opérationnels regroupés ainsi que des caractéristiques économiques sur la base desquelles on détermine si les segments sont de même nature (comme par exemple ventes et marge brute) ; et
 - la mention de la relation des actifs du secteur au total des actifs n'est souhaitée que si elle est rapportée au « chief operating decision maker », comme pour l'information à communiquer à l'égard des obligations du secteur.
- IAS 16 Immobilisations corporelles et IAS 38 Immobilisations incorporelles : Cette amélioration, appliquée de manière rétroactive, précise que la revalorisation peut passer par l'adaptation de la valeur comptable brute de l'actif à la valeur de marché, ou par l'adaptation de la valeur comptable nette de l'actif à la valeur de marché avec adaptation correspondante de la valeur comptable brute. Les amortissements cumulés sont adaptés de sorte qu'ils soient égaux à la différence entre la valeur comptable brute et la valeur comptable nette de l'actif.
- IAS 24 Information relative aux parties liées : Cette amélioration, appliquée de manière rétroactive, précise qu'une « entité de management » – une entité qui propose des services de management – est considérée comme une partie liée, qui fait l'objet des exigences de fourniture d'information sur les parties liées. Une entité qui fait usage d'une entité de management doit aussi en mentionner les coûts.

Améliorations annuelles de IFRS, cycle 2012–2014 (publication septembre 2014)

Le « cycle 2012–2014 » des améliorations aux normes et interprétations a pour but d'éliminer les incohérences et de clarifier les textes. Les améliorations s'appliquent aux exercices qui commencent le ou après le vendredi 1er janvier 2016. Les améliorations en question sont les suivantes :

- IFRS 5 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées : Les actifs (ou les groupes d'actifs dont l'entreprise se défait) sont en général vendus ou distribués aux propriétaires. Le changement précise que le passage d'une méthode de désinvestissement à une autre n'est pas considéré comme un nouveau plan de désinvestissement, mais comme la poursuite du plan initial. Il n'est donc pas question d'interruption dans l'application des exigences de IFRS 5. La modification est appliquée de manière prospective.

- IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir
- Contrats de service : La modification précise qu'en présence d'un contrat de service prévoyant une rétribution, il peut être question d'implication durable dans un actif financier. L'entité doit évaluer la nature et le règlement de la rétribution suivant les directives de IFRS 7 concernant l'implication durable pour déterminer si les règles de fourniture d'information s'appliquent. L'identification des contrats de service avec implication durable doit être effectuée rétroactivement. L'information requise ne doit cependant pas être fournie pour les périodes qui commencent avant l'exercice durant lequel l'entité applique les modifications pour la première fois. La modification est appliquée de manière rétroactive.
- Applicabilité des règles d'information à la clôture des comptes annuels intermédiaires abrégés : La modification précise que les exigences d'information à la clôture ne s'appliquent pas aux comptes annuels intermédiaires abrégés, sauf si l'information à fournir concerne une modification importante de la teneur du dernier rapport annuel. La modification est appliquée de manière rétroactive.
- IAS 19 Avantages du personnel : La modification précise que la profondeur du marché des obligations d'entreprises de qualité est évaluée sur la base de la devise dans laquelle l'engagement de pension est exprimé et non du pays où l'engagement de pension est contracté. En l'absence de marché profond pour les obligations d'entreprises de qualité dans cette devise, on adopte l'hypothèse d'obligations publiques. La modification est appliquée de manière prospective.
- IAS 34 Information financière intermédiaire : La modification précise que l'information intermédiaire requise doit soit figurer dans les états financiers intermédiaires, soit être fournie par des références des états financiers intermédiaires au chapitre du rapport financier intermédiaire où elle se trouve (p.ex. le commentaire de management ou le rapport de risque). Les autres informations du rapport financier intermédiaire doivent être accessibles aux utilisateurs aux mêmes conditions et au même moment que les états financiers intermédiaires. La modification est appliquée de manière rétroactive.

Les changements sont sans conséquences pour le Groupe.

Normes publiées qui ne sont pas encore en vigueur

À la date de publication des comptes annuels de Montea, les normes et interprétations ci-dessous étaient publiées sans être encore en vigueur. Le cas échéant, Montea a l'intention d'appliquer ces normes et interprétations dès leur entrée en vigueur.

- Modifications de IFRS 2 Paiements fondés sur des actions – Classification et évaluation des transactions de paiement fondées sur des actions, applicable au 1er janvier 2018
- Modifications de IFRS 4 Contrats d'assurance – Application de IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 43, applicable au 1er janvier 2018
- IFRS 9 Instruments financiers, applicable au 1er janvier 2018
- IFRS 15 Produits des contrats conclus avec des clients, notamment modifications de IFRS 15 : Date d'entrée en vigueur de IFRS 15 et Clarification de IFRS 15, applicable au 1er janvier 2018
- IFRS 16 Contrats de location³, applicable au 1er janvier 2019
- Modifications de IAS 7 État des flux de trésorerie – Initiative sur le plan de l'information³, applicable au 1er janvier 2017
- Modifications de IAS 12 Impôts sur le résultat – Reprise de créances fiscales différées pour pertes non réalisées³, applicable au 1er janvier 2017
- Modifications de IAS 40 Placements immobiliers – Reclassification des placements immobiliers³, applicable au 1er janvier 2018
- IFRIC 22 Transactions en monnaie étrangère et paiement d'avance ³, applicable au 1er janvier 2018
- Améliorations annuelles de IFRS - cycle 2014–2016 (publication décembre 2016)³, applicable au 1er janvier 2017 et au 1er janvier 2018

1.5. Performance boursière de l'action Montea

 PERFORMANCE BOURSIERE	31/12/2016	31/12/2015
Cours de bourse (€)		
A la clôture	46,37	39,20
Le plus élevé	48,42	40,00
Le plus bas	35,10	33,08
Moyenne	42,36	36,75
VAN par action (€)		
EPRA NNAV	25,31	22,60
EPRA NAV	27,80	25,22
Prime (%)	66,8%	55,4%
Rendement de dividende (%)	4,6%	5,2%
Dividende (€)		
Brut	2,11	2,03
Net	1,48	1,48
Volume (nombre de titres)		
Volume journalier moyen	7.717	4.156
Volume de la période	1.983.235	1.059.158
Nombre d'actions	9.951.884	9.211.701
Capitalisation boursière (K €)		
Capitalisation boursière à la clôture	461.469	361.099
Ratios (%)		
Velocité	19,93%	11,83%

Rendement en dividende (%):
"Vélocité":

Dividende brut divisé par la cotation en bourse en fin de période
Volume sur la période divisé par le nombre d'actions.

Sur la base du cours de clôture au 31/12/2016 (€ 46,37), l'action Montea est cotée 66,8% au-dessus de la valeur de l'EPRA VAN³⁴.

Le conseil d'administration de Montea va proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende brut de € 2,11 par action (€ 1,48 nets par action).

1.6. Événements importants survenus après la date du bilan

Il n'y a pas des événements importants survenus après la date du bilan.

1.7. Transactions entre parties liées

En 2016, il n'y a pas eu de transactions entre parties liées.

³⁴ VAN EPRA par action : La VAN EPRA par action est la VAN EPRA divisée par le nombre d'actions donnant droit à dividende à la date du bilan. Voir aussi www.epra.com.

1.8. Mesures de performances EPRA

Résultat EPRA

<i>(en EUR X 1 000)</i>		31.12.2016	31.12.2015
Résultat net (IFRS)		36.321	24.010
Changements pour le calcul du résultat EPRA			
A exclure:			
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles pour la vente	-4.788	-2.470
(ii)	Résultat sur la vente des immeubles de placement	-8.131	-5
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	616	-438
Résultat EPRA		24.018	21.097
Nombre moyen pondéré d'actions		9.722.190	9.012.751
Résultat EPRA par action (€/action)		2,47	2,34

EPRA VAN

<i>(en EUR X 1 000)</i>		31/12/2016	31/12/2015
IFRS VAN		251.846	208.157
VAN par action (€/action)		25,31	22,60
Effet de l'exercice des options, la dette convertibles et d'autres instruments de capitaux propres			
Valeur de l'actif net dilué après effet de l'exercice des options, la dette convertible et d'autres instruments de capitaux propres		251.846	208.157
A exclure			
(iv)	IV. Juste valeur des instruments financiers	24.804	24.188
EPRA VAN		276.651	232.345
Nombre d'actions en circulation par fin période		9.951.884	9.211.701
EPRA VAN par action (€/action)		27,80	25,22

EPRA NNVAN

<i>(in EUR X 1 000)</i>		31/12/2016	31/12/2015
EPRA NNVAN		276.651	232.345
Nombre d'action en circulation par fin période		9.951.884	9.211.701
EPRA NAV (€/aandeel)		27,80	25,22
A rajouter:			
(i)	I. Juste valeur des instruments financiers	-24.804	-24.188
(ii)	II. Réévaluations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	-	-
EPRA NNVAN		251.846	208.157
Nombre d'action en circulation par fin période		9.951.884	9.211.701
EPRA NNVAN (€/action)		25,31	22,60

TAUX D'INOCCUPATION EPRA (En EUR X 1 000)	(A)	(B)	(A/B)	(A)	(B)	(A/B)
	Valeur locative (ERV) pour l'occupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation EPRA (in %)	Valeur locative estimé (ERV) pour l'occupation	Valeur locative estimé du portefeuille (ERV)	Taux d'inoccupation EPRA (in %)
	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2015
Belgique	429	19.724	2,2%	874	15.714	5,6%
France	-	7.175	0,0%	276	10.228	2,7%
Les Pays-Bas	-	11.659	0,0%	-	8.680	0,0%
Total	429	38.558	1,1%	1.150	34.623	3,3%

1.9. Détail du calcul des APM's utilisées par Montea³⁵

RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(en EUR X 1 000)		
Résultat sur la vente d'immeubles de placement ³⁵	8.131	5
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.788	2.470
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	12.919	2.475
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(en EUR X 1 000)		
Résultat financier	-12.396	-7.578
A exclure:		
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	616	-438
RESULTAT FINANCIER hors variations de la juste valeur des instruments financiers	-11.780	-8.016

³⁵ Hormis les indicateurs EPRA dont certains sont considérés comme APM et calculés suivant le chapitre 1.8 EPRA Performance measures.

MARGE D'EXPLOITATION	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(en EUR X 1 000)		
Résultat locative net	40.518	34.290
Résultat d'exploitation (avant le résultat du portefeuille)	36.304	29.437
MARGE D'EXPLOITATION	89,6%	85,8%

COÛT MOYEN DE LA DETTE	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(en EUR X 1 000)		
Résultat financier	-10.296	-7.578
Variations de juste valeur des actifs et passifs financiers	616	-438
TOTAL CHARGES FINANCIERES (A)	-9.680	-8.016
CREANCES FINANCIERS IMPAYEES MOYENNES (B)	324.766	261.185
COÛT MOYENNE DE LA DETTE (A/B) (*)	3,0%	3,1%

(*) hors les frais financiers non récurrents d'une transaction IRS

TAUX DE COUVERTURE	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(en EUR X 1 000)		
Montant notionnel de l'IRS	242.500	155.000
Passifs financiers à taux fixe	774	1.598
Obligations à taux fixe	85.000	85.000
Passifs financiers à taux fixe à la date du bilan et instruments de couverture (A)	328.274	241.598
Dettes financières à long et à court terme (IFRS)	295.906	294.598
Passifs financiers à la date du bilan à taux fixe et variable (B)	295.906	294.598
TAUX DE COUVERTURE (A/B)	111%	82%

1.10. Principaux risques, incertitudes et perspectives

1.10.1. Principaux risques et incertitudes³⁶

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.

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

b) Maîtrise des risques

Montea gère et accompagne activement ses clients existants et futurs afin de minimiser les inoccupations et la rotation de la clientèle dans son parc immobilier.

La grande majorité des contrats de location prévoit l'indexation annuelle du loyer (en Belgique suivant l'indice santé, en France suivant l'indice du coût de la construction³⁷, 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, plus une garantie mère le cas échéant. Le loyer est payable par anticipation, par mois, tous les deux mois ou par trimestre.

³⁶ Pour plus de détails sur la stratégie de Montea, nous renvoyons au rapport financier semestriel du 30/06/2016 ainsi qu'au rapport annuel du 31/12/2015. Le cas échéant, la politique de Montea sera adaptée suivant les facteurs de risque décrits.

³⁷ ICC – indice de coût de construction.

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

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

➤ **Gestion du patrimoine immobilier**

a) Description des risques

L'équipe Montea, éventuellement assistée de conseillers extérieurs, assure la gestion quotidienne des bâtiments et la gestion technique du parc immobilier³⁸. 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 suivies 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.

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

b) Maîtrise des risques

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

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

³⁸ Pour certaines tâches, Montea se fait assister de partenaires extérieurs. Montea en garde cependant la responsabilité et se charge de la coordination.

➤ 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.

Au 31 décembre 2016, Montea disposait d'un total de € 235 millions en lignes de crédit, dont € 185,1 millions déjà consommés. Sur ce total, € 10 millions seulement viendront à échéance en 2017. 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 se compose à 63 % de lignes de crédit utilisées et à 37 % d'emprunts obligataires ;
- la diversification des lignes de crédit auprès de six grandes institutions financières européennes (ING, Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC, Banque Degroof et Banca Monte Paschi) ; cette diversification garantit des conditions financières attrayantes ;
- la durée de la dette financière. Montea analyse à temps sa dette afin d'être prête, avant les échéances de ses lignes de crédit, pour un refinancement aux conditions du marché.

Afin de faire face à un éventuel problème de liquidités, Montea entreprend toujours des démarches pour pouvoir disposer à temps du financement nécessaire à la croissance du 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 leasing³⁹ et 3 des 4 emprunts obligataires⁴⁰, toutes les dettes financières de Montea sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR 3 mois).

³⁹ Montea supporte une dette financière de €0,8 million dans le cadre d'un contrat de leasing en cours. 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).

⁴⁰ 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 €25 millions chacun, l'un au taux variable €IBOR 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.

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.

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 2016 à 3,0% (y compris les marges bancaires).

1.10.2. 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 en 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

- Pipeline d'investissement

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

- Taux d'inoccupation EPRA et durée des contrats de location

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

- Stratégie de financement

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

- Marge d'exploitation

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

- Résultat EPRA

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

1.11. Responsabilité de l'entreprise et entreprise durable

Acteur de référence sur le marché immobilier logistique, Montea fait siennes des valeurs conformes à la responsabilité sociale de l'entreprise. Montea conduit un processus d'amélioration permanente qui intègre systématiquement les considérations économiques, environnementales et sociales dans la gestion journalière. Non contente de respecter les exigences légales, Montea mène aussi des actions et des initiatives qui vont plus loin que la législation en vigueur.

Le management de Montea est convaincu qu'une approche responsable de ses activités conditionne la durabilité de l'entreprise.

1.11.1. 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.

1.11.2. 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 Entreprises 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...) ;
- Une capacité totale de 4 MWh de panneaux solaires a été placée sur les toits du portefeuille en Belgique. Une production de 3.800MWh, à comparer avec environ 1100 familles;
- 108.000 m² de bâtiments achetés présentent un coefficient K inférieur à K35 (le maximum légal est de K40) ;

1.11.3. 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 :

1.11.3.1. 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.

1.11.3.2. 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 2016, 40% de l'électricité consommée dans l'ensemble du parc immobilier belge étaient d'origine verte.

1.11.3.3. 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.

1.11.3.4. 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.

1.12. 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 51,6% 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 3,00 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

- 21/02/2017 Résultats annuels au 31/12/2016
- 16/05/2017 Assemblée générale des actionnaires
- 16/05/2017 Résultats trimestriels 31/03/2017
- 19/05/2017 Ex date
- 22/05/2017 Record date
- 23/05/2017 Pay date (rights distribution)
- 08/08/2017 Rapport financier semestriel – résultats au 30/06/2017
- 07/11/2017 Résultats trimestriels 30/09/2017

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 31/12/2016, le patrimoine immobilier représentait une superficie totale de 782.978 m², répartie sur 46 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

Suivre MONTEA par le SHAREHOLDERSBOX de:



ANNEXE 1 : État consolidé du compte de résultat au 31/12/2016

	 COMPTES DE RESULTATS CONSOLIDÉS (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
I.	Revenus Locatifs	41.833	35.438
II.	Reprises de loyers cédés et excomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-1.315	-1.148
	RESULTAT LOCATIF NET	40.518	34.290
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.942	4.832
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.863	-5.824
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1.660	1.565
	RESULTAT IMMOBILIER	41.258	34.864
IX.	Frais techniques	-122	-114
X.	Frais commerciaux	-257	-233
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-31	-102
XII.	Frais de gestion immobilière	-590	-839
XIII.	Autres charges immobilières	-43	-43
	CHARGES IMMOBILIERES	-1.043	-1.332
	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	40.215	33.532
XIV.	Frais généraux de la société	-3.769	-4.037
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-142	-58
	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	36.304	29.437
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	8.131	5
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.788	2.470
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	49.223	31.912
XX.	Revenus financiers	656	581
XXI.	Charges nettes d'intérêts	-12.308	-8.556
XXII.	Autres charges financières	-128	-41
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-616	438
	RESULTAT FINANCIER	-12.396	-7.578
XXIV.	Part du résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
	RESULTAT AVANT IMPOT	36.827	24.334
XXV.	Impôts des sociétés	-506	-324
XXVI.	Exit tax	0	0
	IMPOT	-506	-324
	RESULTAT NET	36.321	24.010
	Attribuable à :		
	Actionnaires de la société mère	36.321	24.010
	Intérêts minoritaires	0	0
	EPRA Bénéfice	24.018	21.097
	Nombre d'actions en circulation à la fin de la période	9.951.884	9.211.701
	Nombre d'actions pondéré de la période	9.722.190	9.012.751
	EPRA Bénéfice par action (EUR)	2,47	2,34

ANNEXE 2 : État consolidé du bilan au 31/12/2016

 BILAN CONSOLIDE (EUR x 1.000)		31/12/2016	31/12/2015
I.	ACTIFS NON COURANTS	545.462	517.686
A.	Goodwill	0	0
B.	Immobilisations incorporelles	189	214
C.	Immeubles de placement	535.136	506.934
D.	Autres immobilisations corporelles	10.098	10.500
E.	Actifs financiers non courants	0	0
F.	Créances de location-financement	0	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	39	38
H.	Actifs d'impôts différés	0	0
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises mises en équivalence	0	0
II.	ACTIFS COURANTS	49.297	31.999
A.	Actifs détenus en vue de la vente	7.721	0
B.	Actifs financiers courants	0	0
C.	Créances de location-financement	0	0
D.	Créances commerciales	10.499	7.691
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	6.607	4.069
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.350	4.930
G.	Comptes de régularisation	21.121	15.309
	TOTAL DE L'ACTIF	594.759	549.685
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	251.965	208.256
I.	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	251.846	208.157
A.	Capital	200.282	185.288
B.	Primes d'émission	32.439	20.893
C.	Réserves	-17.196	-22.035
D.	Résultat net de l'exercice	36.321	24.010
II.	Intérêts minoritaires	118	100
	PASSIF	342.794	341.429
I.	Passifs non courants	310.381	291.354
A.	Provisions	0	0
B.	Passifs financiers non courants	285.577	267.165
a.	Etablissement de crédit	175.132	156.333
b.	Crédit-bail	184	774
c.	Autres	110.261	110.058
C.	Autres passifs financiers non courants	24.804	24.188
D.	Passifs commerciaux et autres passifs non courants	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0
II.	Passifs courants	32.413	50.075
A.	Provisions	0	0
B.	Passifs financières courantes	10.590	27.491
a.	Etablissement de crédit	10.000	26.667
b.	Crédit-bail	590	824
c.	Autres	0	0
C.	Autres passifs financiers courants	0	0
D.	Passifs commerciaux et autres passifs courants	10.848	7.915
a.	Exit taks	2.014	1.455
b.	Autres	8.833	6.460
E.	Autres passifs courants	150	3.993
F.	Comptes de régularisation	10.826	10.677
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	594.759	549.685

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 31/12/2015	185.288	20.893	1.222	24.010	-23.256	100	208.256
Eléments directement reconnus comme Capitaux propres	14.994	11.546	1.599	0	-2.070	18	26.087
Augmentation de capital	14.994	11.546	0	0	0	0	26.540
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	2.070	0	-2.070	0	0
Variation positive de la valeur des panneaux photovoltaïques (IAS 16)	0	0	-720	0	0	0	-720
Propres actions	0	0	249	0	0	0	249
Actions propres réservés au régime d'options (sur actions)	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	18	18
Corrections	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total	200.282	32.440	2.820	24.010	-25.326	118	234.344
Dividendes	0	0	-18.700	0	0	0	-18.700
Résultat reporté	0	0	24.010	-24.010	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	0	36.321	0	0	36.321
0	0	0	0	0	0	0	0
AU 31/12/2016	200.282	32.439	8.130	36.321	-25.326	118	251.965

(1) + (2) Le total des réserves repris dans le bilan sous la rubrique «C. Réserves», comprend les «Réserves (1)» et la "Droit de déduction des droits de transaction et des coûts (2)

ANNEXE 4 : État du résultat global consolidé

 RESULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ ABREGÉ (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Résultat net	36.321	24.010
Autres éléments du résultat global	-2.790	-5.230
Articles qui seront repris au résultat:	-2.070	-5.443
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-2.070	-5.443
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:	-720	213
Impact de la variation de la juste valeur des panneaux photovoltaïques	-720	213
Résultat global	33.531	18.780
Attribuable aux :		
Actionnaires de la société mère	33.531	18.780
Intérêts minoritaires	0	0

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

ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES (EUR x 1.000)	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	4.930	4.250
Résultat net	36.321	24.010
Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat pour obtenir le résultat opérationnel	11.780	8.016
Revenus locatives	-656	-581
Impôts payés sur financements	12.436	8.597
Dividendes	0	0
Impôts (déduit du résultat net) pour obtenir le résultat opérationnel	506	324
Éléments non monétaires à ajouter au/déduire du résultat	-12.598	-2.774
Amortissements et réductions de valeur	211	139
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprise) sur actifs incorporels et corporels (+/-)	200	196
Réductions de valeur sur actifs courants (+)	11	2
Reprise des réductions de valeur sur actifs courants (-)	0	-59
Autres éléments non monétaires	-12.808	-2.913
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-4.788	-2.470
Impact IAS 39 (+/-)	616	-438
Autres éléments	0	0
Plus-value réalisée sur vente d'immeubles de placement	-8.131	-5
Provisions	0	0
Impôts	-506	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION AVANT VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	36.009	29.576
Variation du besoin en fonds de roulement	-11.920	1.880
Mouvements d'éléments de l'actif	-11.159	-3.047
Créances commerciales	-1	-1
Autres actifs non courants à long terme	-2.808	4.762
Autres actifs courants	-2.538	-2.483
Charges à reporter et produits acquis	-5.812	-5.327
Mouvements d'éléments du passif	-762	4.927
Dettes commerciales	2.865	-2.487
Taxes, charges sociales et dettes salariales	68	2.861
Autres passifs courants	-3.843	3.205
Charges à imputer et produits à reporter	149	1.347
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'EXPLOITATION (A)	29.018	31.456
Activités d'investissement	-23.498	-85.177
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-66	-180
Immeubles de placement et projets de développement	-31.174	-85.843
Autres immobilisations corporelles	-55	-93
Panneaux photovoltaïques	-330	-2.841
Vente d'immeubles de placement	8.127	3.780
Vente superficie	0	0
TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT (B)	-23.498	-85.177
CASH-FLOW LIBRE (A+B)	5.520	-53.721
Variation des passifs financiers et dettes financières	1.502	66.073
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes financières	1.511	66.511
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs financiers	-9	-438
Augmentation (+) / Diminution (-) des dettes commerciales et autres passifs non courants	0	0
Variation des autres passifs	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres passifs	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des autres dettes	0	0
Variation des capitaux propres	8.108	595
Augmentation (+) / Diminution (-) du capital	14.994	9.227
Augmentation (+) / Diminution (-) des primes d'émission	11.546	6.243
Augmentation (+) / Diminution (-) des différences de consolidation	0	0
Augmentation (+) / Diminution (-) des intérêts minoritaires	19	0
Dividendes distribués	-18.700	-15.262
Augmentation (+) / Diminution (-) des réserves	249	387
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
Éléments du passifs financiers	-11.780	-8.016
FLUX DE TRESORERIE NET DES ACTIVITES DE FINANCEMENT (C)	-2.170	58.651
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE (A+B+C)	3.350	4.930

ANNEXE 6 : Rapport de l'expert immobilier indépendant du 31/12/2015⁴¹

Conclusions de l'expert immobilier coordinateur

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

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Évaluation du portefeuille immobilier de Montea au 31 décembre 2016.

Contexte

Conformément au Chapitre III Section F de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) du 12 mai 2014, Montea a fait procéder au 31 décembre 2016 à une expertise indépendante de son patrimoine immobilier. Nous nous sommes chargés de réaliser l'expertise du portefeuille entier de Montea en Belgique, les Pays-Bas et la France. Nous avons en outre réalisé la consolidation des résultats de l'expertise, dont les conclusions sont présentées ci-après.

Jones Lang LaSalle est active en Belgique depuis 1965 et a une longue expérience en matière d'expertise immobilière. Nos services d'évaluation confirment de disposer d'une connaissance suffisante des marchés immobiliers sur lesquels opère Montea ainsi que la qualification professionnelle nécessaire pour réaliser la valorisation. La mission de l'expert mandaté a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur la base des renseignements communiqués par Montea en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets. Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus par Montea qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une *due diligence* technique et juridique avant acquisition de chaque immeuble.

Opinion

La valeur d'investissement peut être définie comme étant la valeur la plus probable dans des conditions normales de vente entre parties parfaitement informées et consentantes, à la date de l'expertise, avant déduction des frais d'acte de cession du portefeuille.

Pour nos évaluations, nous avons adopté une approche statique de capitalisation. Nous effectuons également un contrôle en termes de prix par m².

La capitalisation statique se fait sous la forme de « Term and Reversion ». L'évaluation est composée de deux tranches distinctes : le revenu actuel, basé sur le loyer contractuel, est capitalisé jusqu'à la fin du contrat en cours et à l'échéance du contrat, la valeur locative estimée (VLE) est capitalisée à perpétuité et actualisée. Il est à noter que cette méthode d'évaluation applique un multiplicateur aux loyers actuels et futurs, basé sur l'analyse de biens comparables vendus dans le marché.

⁴¹ 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.

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

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

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

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

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

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

Sur la base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur d'investissement du patrimoine immobilier consolidé de Montea au 31 décembre 2016 s'élève à

558.167.400 €

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

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

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

532.827.600 €

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

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

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

Le patrimoine est réparti comme suit :

31/12/2016							
	Initial Yield	passing rent	Potential rent	EBV	Investment value	Fair value	Net value ("kosten koper")
Belgium	7,27%	20.051.934 €	21.690.586 €	10.954.215 €	275.856.500 €	280.128.400 €	251.623.500 €
The Netherlands	6,38%	11.565.044 €	11.658.760 €	11.658.760 €	181.131.200 €	180.281.600 €	180.281.600 €
France	7,43%	7.514.800 €	7.514.800 €	7.174.535 €	351.179.700 €	364.417.600 €	364.417.600 €
TOTAL	7,01%	39.131.778 €	40.864.146 €	38.787.509 €	558.167.400 €	522.827.600 €	515.922.700 €

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

Bruxelles, le 10 février 2017.



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

ANNEXE 7 : État du patrimoine immobilier au 31/12/2016

	Année de construction / Année rénovations importantes	Bureaux	Entrepôts	Total	Loyers contractés	Loyers estimés (*)	Taux d'occupation (% du m² total)
Belgique							
AALST (ABDEFG), TRAGEL 48-58	1975 - 2002 - 2009	2.098	16.606	18.704	599.668	597.440	100,0%
AALST (CHI), TRAGEL 48-58	2002 - 2009	540	19.017	19.557	1.239.397	858.762	100,0%
AALST (KLM), TRAGEL 48-58	1985 - 2009	1.397	4.591	5.988	278.313	255.615	100,0%
BORNEM, INDUSTRIEWEG 4-24	1977 - 2016	1.437	13.163	14.600	598.915	573.855	100,0%
GRIMBERGEN, EPPEGEMSESTWEG 31-33	1980 - 1995 - 1996 - 2003 - 2014	2.033	31.136	33.169	1.198.311	1.392.784	98,4%
HOBOKEN SMALLANLAAN 7	2001	402	3.836	4.238	125.000	85.980	100,0%
NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE	2000	1.385	12.649	14.034	385.842	552.325	100,0%
PIJLERS, SCHOONMANSVELD 18	1998	1.334	11.907	13.241	874.327	583.000	100,0%
EREMBODEGEM, INDUSTRIELAAN 27	1973 - 2007	3.457	13.316	16.773	889.677	840.380	99,3%
MECHELEN, ZANDVOORTSTRAAT 16	1984 - 1990 - 1998 - 2013	1.979	27.246	29.225	1.169.534	941.030	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE LIPTON	1984 - 2007	778	4.819	5.597	351.226	254.220	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE CM	1966 - 2007 - 2014	0	7.150	7.150	363.938	286.000	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE RESTAURANT (STATION)	1971 - 1995	2.110	0	2.110	0	189.900	0,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE METRO	2015	0	3.850	3.850	551.296	269.500	100,0%
VORST, HUMANITEITSIN 292, SITE Gds	2016	0	10.505	10.505	500.730	457.900	100,0%
MILMORT, AVENUE DU PARC INDUSTRIEL	2000	1.225	29.112	30.337	566.359	1.090.095	53,6%
HEPPIGNIES, RUE BRIGADE PIRON	2011	730	13.381	14.111	811.199	564.830	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 830	2012	4.328	23.951	28.279	2.156.811	1.999.390	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 831	2013	1.896	7.891	9.787	629.257	677.685	100,0%
GENT, EVENSTUK	2013 - 2016	755	48.154	48.909	1.707.748	1.862.778	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 763	1995 - 1999 / 2007 / 2009	1.198	4.875	6.073	274.000	333.215	100,0%
GENT, KORTE MATE	2011	1.012	12.024	13.036	663.241	608.620	100,0%
ZAVENTEM, BRUCARGO 738-1	2014	1.574	4.471	6.045	482.142	488.775	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE NEOVIA	2014	512	21.500	22.012	0	953.940	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE DACHSER	2014	1.652	7.381	9.033	1.019.849	844.155	100,0%
WILLEBROEK, DE HULST SITE FEDERAL MOGUL	2016	789	28.328	29.117	1.416.422	1.334.490	100,0%
EREMBODEGEM, WATERKERINGSTRAAT 1	2016	1.516	14.423	15.939	996.573	951.851	100,0%
Total Belgique		36.137	395.282	431.419	19.849.775	19.848.515	96,6%
France							
SAVIGNY LE TEMPLE, RUE DU CHROME	1992 / 2007	646	15.650	16.296	621.861	602.952	100,0%
FEUQUIERES, ZI DU MOULIN 80	1995 - 1998 - 2000	763	8.230	8.993	358.000	247.308	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 280	1990 - 2001	737	3.285	4.022	312.885	281.540	100,0%
BONDOUFLE, RUE HENRI DUNANT 9-11	1990	1.307	2.678	3.985	236.353	239.100	100,0%
DECINES-CHARPIEU, RUE ARTHUR RIMBAUD 1	1996	1.108	2.713	3.821	374.396	293.080	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 4& RUE DE LA GRANDE BORNE 11	1992 - 2015	1.375	7.241	8.616	832.941	775.422	100,0%
ALFORTVILLE, LE TECHNIPARC	2001	0	1.995	1.995	220.490	219.450	100,0%
ROISSY, RUE DE LA BELLE ETOILE 383	2001	1.965	4.492	6.457	640.211	615.885	100,0%
LE MESNIL AMELOT, RUE DU GUE 1-3	1998	1.211	4.043	5.254	492.692	472.860	100,0%
SAINT PRIEST, RUE NICEPHORE NIEPCE	2008	1.000	15.803	16.803	600.000	662.544	100,0%
MARENNES, LA DONNIERE	1998 - 2000 / 2001	524	19.965	20.489	860.538	860.538	100,0%
SAINT-LAURENT-BLANGY, ACTIPARK	2006	747	18.828	19.575	635.558	604.856	100,0%
SAINT-MARTIN-DE-CRAU	2002	1.300	18.445	19.745	825.274	795.400	100,0%
SAINT PRIEST, PARC DES LUMIERES	2006	988	9.084	10.072	503.600	503.600	100,0%
Total France		13.671	132.452	146.123	7.514.799	7.174.535	100,0%
Pays-Bas							
ALMERE, STICHTSE KANT	2008	510	25.338	25.848	1.195.410	1.291.901	100,0%
WADDINXVEEN, EXPORTWEG	2009	2.069	17.380	19.449	970.990	1.033.745	100,0%
OSS, VOLLENHOVERMEER	2014	680	26.825	27.505	1.044.328	1.218.225	100,0%
BEUNINGEN, ZILVERWERF	2009	2.987	14.908	17.895	1.035.436	909.753	100,0%
S HEERENBERG, DISTRIBUTIEWEG	2009	2.376	20.593	22.969	1.384.815	1.391.685	100,0%
HEERLEN, BUSINESS PARK AVENTIS	2015	4.787	9.273	14.060	1.460.804	1.176.973	100,0%
APELDOORN, ISELDIJK	2011	701	8.308	9.009	553.538	617.128	100,0%
TILBURG	2004	1.546	19.150	20.696	1.001.874	1.078.210	100,0%
EINDHOVEN	2016	1.097	29.653	30.750	1.717.488	1.873.040	100,0%
Total Pays-Bas		17.203	188.233	205.436	11.564.682	11.658.759	100,0%
Total		67.011	715.967	782.978	38.929.257	38.681.809	98,1%

ANNEXE 8 : Rapport du commissaire

Le commissaire, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, représenté par Mr Joeri Klaykens, 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.