



Montea Comm. VA.

een commanditaire vennootschap op aandelen, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem (België), ondernemingsnummer 0417.186.211 (**Montea of de Vennootschap**)

VERRICHTINGSNOTA VOOR HET OPENBAAR AANBOD TOT INSCHRIJVING OP 1.945.416 NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING, IN SPECIËN, MET VOORKEURRECHT, TEN BELOPE VAN MAXIMUM EUR 52.526.232

AANVRAAG VOOR TOELATING TOT DE HANDEL EN DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN OP EURONEXT BRUSSEL EN EURONEXT PARIJS

PRIVATE PLAATSING VAN SCRIPS

De inschrijving op de Nieuwe Aandelen is, tegen de voorwaarden bepaald in het Prospectus, voorbehouden voor de Bestaande Aandeelhouders en houders van Voorkeurrechten tegen een Uitgifteprijs van EUR 27 en aan een inschrijvingsverhouding van 2 Nieuwe Aandelen voor 7 Bestaande Aandelen. De Inschrijvingsperiode loopt van 3 juni 2014 tot en met 17 juni 2014. Tijdens de Inschrijvingsperiode zijn de Voorkeurrechten verhandelbaar op Euronext Brussel.

WAARSCHUWING

Een belegging in de aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van de risico's beschreven in Hoofdstuk 1 "Risicofactoren".



Joint Bookrunners



Co-Lead Manager

Verrichtingsnota van 2 juni 2014

Deze Verrichtingsnota vormt samen met het Registratiedocument van 1 april 2014 en de Samenvatting van 2 juni 2014 het prospectus betreffende het openbaar aanbod om in te schrijven op Nieuwe Aandelen (het "**Prospectus**"). De Nederlandstalige versie van de Verrichtingsnota heeft bewijskracht. De Verrichtingsnota, het Registratiedocument en de Samenvatting mogen apart verspreid worden. Papieren exemplaren van het Prospectus in het Nederlands en Frans, evenals de vertaling in het Engels van de Samenvatting zullen op verzoek gratis beschikbaar zijn vanaf 3 juni 2014 bij ING België op +32 2 464 60 01 (NL), +32 2 464 60 02 (FR) en +32 2 464 60 04 (EN), bij KBC Bank op +32 3 283 29 70 (NL en EN), bij CBC Banque op +32 800 92 020 (FR) en bij Belfius Bank op +32 2 222 12 02 (NL en EN) en +32 02 222 12 01 (FR en EN). Bovendien is het Prospectus ook beschikbaar op internet op de volgende websites vanaf 3 juni 2014: www.montea.com, www.ing.be/aandelentransacties, www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.cbc.be, www.bolero.be en www.belfius.be.

INHOUD

1.	RISICOFACTOREN.....	5
1.1.	Risico's verbonden aan de Vennootschap	5
1.1.1.	Schuldstructuur	5
1.1.2.	Liquiditeitsrisico.....	6
1.1.3.	Reglementaire risico's	9
1.1.4.	Het voorwaardelijk karakter van aangekondigde build-to-suit projecten	19
1.1.5.	Openbaar domein en luchthavenzones	19
1.2.	Risico's verbonden aan het Aanbod van de Nieuwe Aandelen.....	20
1.2.1.	Beleggen in de Nieuwe Aandelen.....	20
1.2.2.	Liquiditeit van het Aandeel	20
1.2.3.	Lage liquiditeit op de markt voor Voorkeurrechten.....	20
1.2.4.	Verwatering voor Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen	21
1.2.5.	Toekomstige verwatering van Bestaande Aandeelhouders.....	21
1.2.6.	Intrekking van het aanbod - geen minimum bedrag voor het Aanbod.....	21
1.2.7.	Volatiliteit van de koers en rendement op het Aandeel	22
1.2.8.	Daling van de koers van het Aandeel of van de Voorkeurrechten bij verkoop van de Aandelen.....	22
1.2.9.	De vereffening en de verrekening (clearing and settlement)	22
1.2.10.	Effecten- en sectoranalisten.....	23
2.	ALGEMENE MEDEDELINGEN	24
2.1.	Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten	24
2.2.	Voorafgaande Waarschuwing	24
2.3.	Afwezigheid van verklaringen	25
2.4.	Geldende wetgeving en bevoegde rechtbanken	26
2.5.	Verantwoordelijke Personen.....	26
2.5.1.	Verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus	26
2.5.2.	Verantwoordelijkheid voor de controle van de jaarrekeningen	26
2.6.	Consolidatie.....	27
2.7.	Beperkingen voor het Aanbod en voor de verspreiding van het Prospectus	27
2.7.1.	Kandidaat-beleggers.....	27
2.7.2.	Beperkingen voor het Aanbod	28
2.7.3.	Lidstaten van de Europese Economische Ruimte.....	28

2.7.4.	Zwitserland	29
2.7.5.	Verenigde Staten	29
2.7.6.	Verenigd Koninkrijk	30
2.7.7.	Canada, Australië en Japan	30
2.8.	Toekomstgerichte informatie	31
2.9.	Sectorinformatie, marktaandeel, rangschikking en andere gegevens	32
2.10.	Afronding van financiële en statistische gegevens	32
2.11.	Beschikbaarheid van het Prospectus en andere documenten	32
2.11.1.	Prospectus	32
2.11.2.	Vennootschapsdocumenten en andere informatie	33
2.12.	Definities	33
3.	KERNGEGEVENS	34
3.1.	Verklaring inzake het werkkapitaal	34
3.2.	Kapitalisatie en schuldenlast	35
3.2.1.	Kapitalisatie	35
3.2.2.	Schuldenlast op 31 maart 2014	36
3.3.	Belangen van bij het Aanbod betrokken natuurlijke en rechtspersonen	38
3.3.1.	Belangen van de Managers	38
3.3.2.	Belangenconflicten	38
3.4.	Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten	39
4.	INFORMATIE OVER DE AANDELEN DIE ZULLEN WORDEN AANGEBODEN EN DE TOELATING TOT DE NOTERING VAN DE AANDELEN OP EURONEXT BRUSSEL EN PARIJS	43
4.1.	Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen	43
4.1.1.	Aard	43
4.1.2.	Vorm	43
4.2.	Wetgeving waaronder de effecten gecreëerd zijn en bevoegde rechtbanken	43
4.3.	Rechten die aan de Aandelen verbonden zijn	43
4.3.1.	Stemrechten	43
4.3.2.	Dividendrechten	44
4.3.3.	Rechten inzake vereffening	46
4.3.4.	Voorkeurrecht	46
4.3.5.	Vorm en overdraagbaarheid van de aandelen	47
4.3.6.	Verwerving en vervreemding van eigen aandelen	47
4.3.7.	Toegestaan kapitaal	48

4.4.	Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van Aandelen.....	49
4.5.	Uitgifte van de Nieuwe Aandelen.....	49
4.6.	Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen	49
4.7.	Wettelijke reglementering betreffende het verplichte openbaar aanbod en het openbaar uitkoopbod	50
4.7.1.	Algemene bepalingen.....	50
4.7.2.	Openbaar overnamebod	50
4.7.3.	Openbaar uitkoopbod en sell-out	52
4.7.4.	Invloed van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.....	53
4.8.	Belgisch en Frans belastingstelsel	53
4.8.1.	Belgisch belastingstelsel	53
4.8.2.	Frans belastingstelsel	61
5.	INFORMATIE MET BETREKKING TOT HET AANBOD.....	65
5.1.	Voorwaarden waaraan het Aanbod onderworpen is.....	65
5.2.	Bepaling van de uitgifteprijs.....	65
5.3.	Totaal bedrag van het Aanbod	66
5.4.	Inschrijvingsmodaliteiten	66
5.5.	Intrekking en opschorting van het Aanbod	67
5.6.	Maximumbedrag van de inschrijving	67
5.7.	Vermindering van de inschrijving.....	67
5.8.	Intrekking van de aankooporders	67
5.9.	Storting en levering van de Nieuwe Aandelen	68
5.10.	Publicatie van de resultaten.....	68
5.11.	Verhandelbaarheid van de Voorkeurrechten.....	68
5.12.	Kalender.....	68
5.13.	Plan voor distributie en toewijzing van de Aandelen.....	69
5.13.1.	Categorieën van kandidaat-beleggers.....	69
5.13.2.	Intenties van de Belangrijke Aandeelhouders van de Emittent.....	69
5.13.3.	Pre-allocatie informatie.....	69
5.13.4.	Kennisgeving aan de inschrijvers.....	69
5.14.	Plaatsing en overneming	69
5.14.1.	Loketinstellingen	69
5.14.2.	Financiële dienst.....	69
5.15.	Underwriting Agreement	70

6.	TOELATING TOT DE VERHANDELING EN VERHANDELINGSBEPALINGEN	72
6.1.	Toelating tot de verhandeling	72
6.2.	Noteringsplaats	72
6.3.	Gelijktijdige aanvragen tot notering.....	72
6.4.	Liquiditeitscontract.....	72
6.5.	Stabilisatie – Interventies op de markt	72
7.	HOUDERS VAN AANDELEN DIE DEZE WENSEN TE VERKOPEN	72
8.	LOCK-UP.....	72
9.	KOSTEN VAN HET AANBOD	73
10.	VERWATERING.....	74
10.1.	Bedrag en percentage van de onmiddellijke verwatering als gevolg van het Aanbod	74
10.2.	Gevolgen van het Aanbod op het vlak van intrinsieke waarde.....	74
10.3.	Gevolgen van het Aanbod voor Bestaande Aandeelhouders die niet (of slechts gedeeltelijk) inschrijven op het Aanbod.....	74
10.4.	Aandeelhouderschap na het Aanbod.....	75
11.	RECENTE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN BINNEN DE VENNOOTSCHAP	76
11.1.	Recente ontwikkelingen	76
11.1.1.	Resultaten van Q1 van 2014 – Tussentijdse verklaring van 15 mei 2014	76
11.1.2.	Omvorming naar een gereguleerde vastgoedvennootschap	77
11.1.2.1.	De aanvraag van het FBI-statuut in Nederland	78
11.1.3.	De 2014 Obligaties	79
11.1.4.	Benoeming Gerard Van Acker	79
11.2.	Vooruitzichten	79
11.2.1.	Hypothesen die aan de basis liggen van de vooruitzichten die de Vennootschap niet kan beïnvloeden	79
11.2.2.	Hypothesen die aan de basis liggen van de vooruitzichten die de Vennootschap kan beïnvloeden.....	80
11.2.3.	Risicofactoren.....	81
11.2.4.	Verwachte resultatenrekening voor het jaar 2014, vergeleken met de reële cijfers van het jaar 2013 en het eerste kwartaal van 2014	81
11.2.5.	Verwachte balans op 31 december 2014, vergeleken met de reële cijfers van het jaar 2013 en het eerste kwartaal van 2014.....	85
12.	DEFINITIES VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN.....	89

1. RISICOFACTOREN

Elke belegging in effecten houdt per definitie risico's in. Dit hoofdstuk geeft, samen met het overeenkomstige deel vanaf p. 4 van het Registratiedocument, een overzicht van bepaalde factoren die van belang kunnen zijn in verband met de Vennootschap en licht bepaalde risico's toe met betrekking tot de Vennootschap, haar activiteiten en het Aanbod. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen en de Vennootschap is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen. De kandidaat-beleggers worden verzocht rekening te houden met onderstaande risicofactoren, onzekerheden en alle andere relevante informatie vervat in dit Prospectus alvorens een beleggingsbeslissing te nemen.

De kandidaat-beleggers worden er op gewezen dat de volgende lijst van risicofactoren niet exhaustief is en dat deze lijst is opgesteld op basis van de informatie die gekend is op Datum van deze Verrichtingsnota. De bedrijfsactiviteiten van de Vennootschap kunnen eveneens worden beïnvloed door bijkomende risico's en onzekerheden die momenteel niet bekend zijn, of waarvan de Vennootschap momenteel denkt dat ze geen wezenlijke impact hebben op de Vennootschap. Het feit dat er in het verleden geen negatieve ervaringen zijn opgelopen met betrekking tot een bepaalde risicofactor, betekent niet dat het beschreven risico geen reële bedreiging uitmaakt voor de activiteiten, de bedrijfsresultaten en/of de financiële toestand van de Vennootschap naar de toekomst toe. Andere op vandaag onbekende of onwaarschijnlijke risico's, of risico's waarvan op Datum van deze Verrichtingsnota door de Vennootschap niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteit, haar financiële toestand of op de Aandelen, kunnen bestaan. Kandidaat-beleggers worden verzocht hun eigen afweging te maken en, indien zij dit nodig achten, zich te laten adviseren omtrent het bestaan van andere risico's die een invloed kunnen hebben op de Vennootschap en haar activiteiten.

De volgorde waarin de risicofactoren worden vermeld, is geen indicatie van de graad van waarschijnlijkheid dat zij zich zullen voordoen of van de omvang van hun gevolgen. Kandidaat-beleggers moeten tevens kennis nemen van de informatie die elders in het Prospectus wordt opgenomen en dienen hun eigen oordeel te vormen, in het licht van hun eigen omstandigheden, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Voorts dienen kandidaat-beleggers, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen, hun effectenmakelaar, bankier, advocaat, accountant, of andere financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen indien zij dit nodig achten.

1.1. Risico's verbonden aan de Vennootschap

De risico's verbonden aan de Vennootschap zijn degenen die beschreven zijn in Hoofdstuk 1 "Risicofactoren" vanaf p. 4 van het Registratiedocument, evenals de volgende:

1.1.1. Schuldstructuur

Zowel de geconsolideerde als de enkelvoudige schuldgraad van de Vennootschap mag wettelijk niet meer bedragen dan 65%¹.

¹ Artikel 53 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

De Vennootschap heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten die marktconform zijn en die onder andere voorzien dat de geconsolideerde schuldgraad (volgens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010) van de Vennootschap niet boven de 60% mag stijgen.

Bovendien werd in de voorwaarden van de 2013 Obligaties (ten belope van in totaal EUR 30 miljoen) en de 2014 Obligaties (ten belope van in totaal EUR 30 miljoen) een maximale geconsolideerde schuldgraad bedongen van 65%. Indien de Vennootschap deze convenanten schendt, kan elke obligatiehouder, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de maatschappelijke zetel van de Vennootschap met een kopie aan de respectievelijke “agent”, eisen dat zijn of haar obligaties onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar worden verklaard tegen de nominale waarde samen met verworven interest (indien er is) tot de datum van betaling, zonder verdere formaliteiten, tenzij dergelijke wanprestatie is rechtgezet vóór de ontvangst van dergelijke kennisgeving door de Vennootschap.

Artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 voorziet dat wanneer de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap meer dan 50% bedraagt, de Vennootschap een financieel plan moet opmaken met een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen.

Op 31 december 2013 bedroeg de schuldgraad van de Vennootschap 52,82% op geconsolideerd niveau, waardoor de Vennootschap een financieel plan met het daarbij horende uitvoeringsschema heeft opgemaakt. De Commissaris heeft over het financieel plan een bijzonder verslag opgesteld en de wijze van opstelling ervan geverifieerd conform artikel 54, lid 2 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. Voor meer informatie aangaande het financieel plan wordt verwezen naar punt 4.5 op p. 72 van het Registratiedocument.

Op 31 maart 2014 bedroeg de schuldgraad van de Vennootschap 55,11% op geconsolideerd niveau. Een maximale geconsolideerde schuldgraad van respectievelijk 60% of 65% betekent dat, op 31 maart 2014, de vastgoedportefeuille van de Vennootschap kan groeien met respectievelijk EUR 45 miljoen of EUR 104 miljoen, volledig gefinancierd met schuld en waarbij alle andere balansposten (met uitzondering van de vastgoedportefeuille en de schulden op lange termijn) hetzelfde blijven, dus geen rekening houdende met wijzigingen in het werkkapitaal en het netto resultaat van de periode.

Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters constant blijven, een vermindering van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met respectievelijk 8,9% of 16,6% kunnen absorberen alvorens een maximale schuldgraad van 60% of 65% te bereiken.

1.1.2. Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico houdt in dat de Vennootschap het risico loopt om op een bepaald ogenblik niet te beschikken over de nodige kasmiddelen en niet langer de vereiste financiering te kunnen bekomen om haar kortlopende schulden te voldoen.

- Kredietlijnen

Rekening houdend met het wettelijk Statuut van de vastgoedbeveks en gelet op de aard van de goederen waarin de Vennootschap investeert (logistiek en semi-industrieel vastgoed), is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen (buiten onvoorziene gebeurtenissen), onder de huidige omstandigheden, klein, zelfs in de context van een verscherping van de

kredietvoorwaarden. Wel is het zo dat de kredietmarges kunnen stijgen op het ogenblik dat de kredietlijnen vervallen en hernieuwd moeten worden.

Daarenboven bestaat het risico tot opzegging van de bilaterale kredietlijnen door de annulering, opzegging of herziening van de financieringscontracten als gevolg van het niet-nakomen van de verbintenissen ("convenanten") die bij het aangaan van deze financieringscontracten werden bedongen. Bijvoorbeeld het verlies door de Vennootschap van het Statuut van vastgoedbevak zou technisch gezien een *event of default* kunnen uitmaken onder de meeste kredietlijnen van de Vennootschap (zie Hoofdstuk 1.1.3.2 (iii) laatste paragraaf). De verbintenissen die de Vennootschap met haar financiële instellingen heeft bedongen, zijn marktconform en voorzien onder andere dat de geconsolideerde schuldgraad (volgens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010) het plafond van 60% niet overschrijdt².

Aldus is de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen, in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in deze contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling van deze kredieten. Op basis van de huidige omstandigheden en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs kunnen worden gemaakt, heeft de Vennootschap geen kennis van elementen die erop wijzen dat één of meerdere verbintenissen niet zouden kunnen worden nageleefd. Het risico op niet-nakoming van haar verplichtingen kan evenwel nooit volledig worden uitgesloten.

- De 2013 Obligaties en 2014 Obligaties

In het kader van de verdere diversificatie van de financieringen, heeft de Vennootschap de 2013 Obligaties en de 2014 Obligaties uitgegeven. De 2013 Obligaties betreffen een totaal bedrag van EUR 30 miljoen en hebben een looptijd van zeven jaar met als vervaldatum 28 juni 2020. De 2014 Obligaties betreffen een totaal bedrag van EUR 30 miljoen en hebben een looptijd van zeven jaar met als vervaldatum 28 mei 2021. Montea kan de 2013 Obligaties en/of 2014 Obligaties mogelijk niet terugbetalen op hun vervaldag.

Ingevolge artikel 5.6.3 van de algemene voorwaarden van zowel de 2013 Obligaties als de 2014 Obligaties (*Terms and Conditions*) kan de Vennootschap verplicht worden tot vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven obligaties bij het optreden van een wijziging in de controle over de Vennootschap. Iedere obligatiehouder zal in dat geval het recht hebben om de wederinkoop van zijn obligaties door Montea te vorderen ten belope van 100,00 procent van hun nominale waarde, samen met de daarop vervallen, maar nog niet betaalde, interest tot op (maar exclusief) de datum van vroegtijdige terugbetaling.

Krachtens artikel 5.6.3 van de respectieve *Terms and Conditions* wordt een controlewijziging over Montea onder andere geacht te hebben plaatsgevonden indien:

² Naast de belangrijkste waarborg van het niet overschrijden van de 60% schuldgraad bestaan de belangrijkste andere convenanten bij de vijf bancaire instellingen uit (i) het voldoen aan alle voorwaarden van het Statuut van vastgoedbevak, (ii) geen waarborgen, zekerheden of hypotheek verstrekken op haar vastgoed, (iii) een *interest coverage ratio* (gedefinieerd als de operationele marge t.o.v. het netto financieel kasresultaat) van minimaal 2,00 tot 2,25, (iv) een minimale portefeuillewaarde aanhouden van EUR 150.000.000.

- (i) een persoon een aanbod doet aan alle (of zo goed als alle) Aandeelhouders (of alle (of zo goed als alle) Aandeelhouders andere dan de bieder en/of partijen die in onderling overleg optreden (zoals gedefinieerd in artikel 3, par. 1, 5° van de Wet van 1 april 2007) met de bieder), om alle of de meerderheid van de uitgegeven Aandelen van de Vennootschap te verwerven en (wanneer, na afsluiting van de biedperiode, de resultaten van het bod zijn bekendgemaakt en het bod onvoorwaardelijk is geworden in alle opzichten) wanneer de bieder als resultaat van het bod, na vervulling ervan, aandelen verwerft of het recht heeft om Aandelen te verwerven (zijnde een onvoorwaardelijk recht en niet onderworpen aan enige discretionaire bevoegdheid van de bieder om het al dan niet uit te oefenen), na de publicatie van de resultaten van het bod door de bieder, zo dat hij het recht heeft om meer dan 50 procent van de stemmen uit te brengen van die stemmen die gewoonlijk op een Algemene Vergadering van de Vennootschap mogen worden uitgebracht; en
- (ii) een persoon of een groep van personen die in onderling overleg handelen, zoals bedoeld in artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen, de controle over de Zaakvoerder van de Vennootschap (of in voorkomend geval, van een van de statutaire zaakvoerders) verwerft; of
- (iii) Montea Management ophoudt statutaire zaakvoerder te zijn van de Vennootschap, tenzij, in dit laatste geval, (a) de Vennootschap binnen een maand volgend op de dag van benoeming van een nieuwe statutaire zaakvoerder een algemene vergadering van obligatiehouders bijeenroept overeenkomstig voorwaarde 5.13 van de respectieve *Terms and Conditions*, en (b) op dergelijke algemene vergadering van obligatiehouders de beslissing wordt genomen om te verzaken aan het recht van de obligatiehouders op vervroegde terugbetaling overeenkomstig voorwaarde 5.6.3 van de respectieve *Terms and Conditions*, met de aanwezigheids- en meerderheidsquora van artikel 574 van het Wetboek van vennootschappen, met dien verstande dat de Vennootschap, haar dochtervennootschappen, een lid van de Familie Pierre De Pauw (gedefinieerd als Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw en hun respectievelijke nakomelingen) en enige andere Belangrijke Aandeelhouder in geen geval gerechtigd zullen zijn om te stemmen op dergelijke vergadering indien zij 2013 Obligaties of 2014 Obligaties zouden aanhouden. Voor de doeleinden van deze paragraaf (iii) zal een controlewijziging slechts geacht worden te hebben plaatsgevonden nadat de algemene vergadering van obligatiehouders beslist heeft om niet te verzaken aan het recht van de obligatiehouders op vervroegde terugbetaling of wanneer de algemene vergadering van obligatiehouders niet werd bijeengeroepen na verloop van één maand volgend op de dag van benoeming van de nieuwe statutaire zaakvoerder. Bovendien zal, voor de doeleinden van deze paragraaf (iii) geen controlewijziging geacht worden zich te hebben voorgedaan (a) wanneer Montea Management werd vervangen als statutaire zaakvoerder van de Vennootschap door een rechtspersoon die wordt gecontroleerd door één of meerdere leden van de Familie Pierre De Pauw, of (b) wanneer Montea Management ophoudt statutaire zaakvoerder te zijn van de Vennootschap als gevolg van een omzetting van de Vennootschap van een commanditaire vennootschap op aandelen in een andere rechtsvorm;

met dien verstande, echter, dat onder “persoon”, zoals gebruikt in deze definitie van controlewijziging niet begrepen zal worden: een persoon die verwant is met een lid van de Familie Pierre De Pauw (gedefinieerd als Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw en Beatrijs De Pauw en hun respectievelijke nakomelingen) of die voor minstens 50 % eigendom is van of gecontroleerd wordt door (of verbonden is met) één of meerdere leden of één of meerdere afstammelingen van één of meerdere leden van de Familie Pierre De Pauw.

Als gevolg van een controlewijziging over Montea, kan met andere woorden de vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven obligaties door de Vennootschap worden gevorderd door de obligatiehouders.

Op 31 maart 2014 heeft de Vennootschap in totaal EUR 180 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 160,5 miljoen reeds werd opgenomen. Gedurende het jaar 2014 zal EUR 46,7 miljoen van deze kredietlijnen komen te vervallen en dienen te worden terugbetaald of gehefinancierd. De opbrengsten van de 2014 Obligaties zullen worden gebruikt voor de tijdelijke aflossing van bestaande kredietlijnen waarna deze kredietlijnen opnieuw zullen worden opgenomen ter financiering van de in 2014 geplande investeringen (zie Hoofdstuk 3.4). Voor meer informatie omtrent de financieringsstructuur van de Vennootschap, wordt verwezen naar punt 4.5 van het Registratiedocument.

Om een toekomstig liquiditeitsprobleem te voorkomen, onderneemt de Vennootschap steeds acties om tijdig de nodige financieringen aan te gaan voor de verdere groei van de portefeuille. De Vennootschap voorziet momenteel geen probleem om verdere financieringsbronnen te vinden. Hierbij staat het evenwicht tussen de kost van de financiering, de duurtijd en de diversificatie van de financieringsbronnen altijd voorop.

1.1.3. Reglementaire risico's

1.1.3.1. *Het Statuut als vastgoedbevak*

Als vastgoedbevak geniet de Vennootschap een gunstig fiscaal stelsel. Ze is onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar haar belastbare basis is beperkt tot de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten en de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen. De huurinkomsten en de meerwaarde van verkopen zijn bijgevolg niet inbegrepen in de belastbare basis, wat de belastbare basis substantieel vermindert. De dividenduitkeringen door een niet-residentiële vastgoedbevak zijn onderworpen aan een voorheffingstarief van 25% (zie Hoofdstuk 4.8.1 “Belgisch belastingstelsel” hieronder).

Bij verlies van het Statuut van vastgoedbevak, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de Vennootschap van naleving van de bepalingen van de Wet van 3 augustus 2012 en/of van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (of de regelgeving die deze zou vervangen in de toekomst) veronderstelt, zou de Vennootschap het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen.

Bovendien geeft het verlies van de erkenning meestal aanleiding tot de verplichting voor de Vennootschap om de door haar aangegane kredieten vervroegd of versneld terug te betalen.

Ten slotte is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van het regime van de vastgoedbevaks.

1.1.3.2. AIFMD, EMIR en het nieuwe statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap

(i) AIFMD en EMIR

De Vennootschap zou een impact kunnen ondervinden ten gevolge van Europese regelgeving en de omzetting van Europese Richtlijnen in Belgisch recht, waaronder (indien de Vennootschap onder haar toepassingsgebied zou vallen) die van de Richtlijn inzake *Alternative Investment Fund Managers* (**AIFMD**) en de Verordening inzake OTC derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters (de *European Market Infrastructure Regulation* of **EMIR**).

De Vennootschap wordt momenteel, gezien haar Statuut van openbare vastgoedbevak, onder Belgisch recht gekwalificeerd als een zelfbeheerde instelling voor collectieve belegging. Ten gevolge hiervan zal zij beschouwd worden als een beheerder van een *alternative investment fund* (**AIF**) onder AIFMD, welke zal omgezet worden in Belgisch recht door de Wet betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (**AICB Wet**).

In de tussentijd zal het Belgische parlement een nieuw wettelijk statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap creëren zoals voorzien in het wetsontwerp van Parlement DOC 53 n° 3497/001 dat goedgekeurd werd op 22 april 2014 (**GVV Wet**). De GVV Wet zal in werking treden op de datum die wordt vastgelegd door het Koninklijk Besluit betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze datum is nog niet gekend door de Vennootschap op Datum van deze Verrichtingsnota.

De Vennootschap stelt voor om een vergunning aan te vragen als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap zoals voorzien in de GVV Wet. Aangezien het wettelijk statuut van de Vennootschap zal wijzigen, zal de Vennootschap, hoewel ze ononderbroken onderworpen blijft aan het prudentieel toezicht van de FSMA, zodoende niet beschouwd worden als een AIF en bijgevolg niet onderworpen zijn aan het wetgevend kader van AIFMD. De omvormingsprocedure vereist o.a. de verlening door de FSMA van de vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en de goedkeuring door de buitengewone Algemene Vergadering van de Vennootschap.

Conform artikel 509 van de AICB Wet blijft zij bij tijdige aanvraag onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 3 augustus 2012 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, tot op het ogenblik waarop haar vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is toegekend. De FSMA heeft vanaf de datum van ontvangst van een volledig aanvraagdossier drie maanden om zich uit te spreken over de vergunningsaanvraag. Na het bekomen van de vergunning van de FSMA conform artikel 77, §1 GVV Wet, dient de Vennootschap een buitengewone Algemene Vergadering bijeen te roepen die binnen drie maanden na de vergunningsbeslissing van de FSMA effectief beslist tot wijziging van de statuten van de Vennootschap, zoals vereist door de GVV Wet.

Indien de Vennootschap, voor welke reden ook (zie onder meer de beschrijving van het risico onder Hoofdstuk 1.1.3.2 (iii)), er niet in zou slagen om zulke vergunning en goedkeuring te bekomen, zal ze, toch de bepalingen van de AICB Wet en EMIR dienen na te leven. Indien de Vennootschap zou beschouwd worden als een AIF onder AIFMD (zoals omgezet in Belgisch recht), zouden de activiteiten,

operationele resultaten, winstgevendheid, financiële gezondheid en vooruitzichten van de Vennootschap hier een impact van ondervinden. De bijkomende verplichtingen die zouden voortvloeien uit de toepassing van AIFMD zouden een impact kunnen hebben op onder meer het operationele management van de Vennootschap (bijvoorbeeld door de verplichte aanstelling van een bewaarder). De Vennootschap zou haar bestaande organisatiestructuur, regels en procedures dienen aan te passen, wat haar huidige operationele model zou belemmeren en bijkomende middelen zou vereisen om deze nieuwe verplichtingen te implementeren en op te volgen.

Bovendien zou de Vennootschap, indien ze beschouwd wordt als een AIF, een impact ondervinden van de toepassing van andere Europese Verordeningen of de omzetting in Belgisch recht van Europese Richtlijnen, die van toepassing zijn (of die naar verwachting op een meer strikte manier zouden worden toegepast) op AIF's, zoals EMIR. Indien de Vennootschap, als een AIF, onderworpen zou zijn aan EMIR, zou ze blootgesteld zijn aan verlieslatende *margin calls* op haar afdekkingsinstrumenten om zich te beschermen tegen (bijvoorbeeld) fluctuerende interestpercentages. Andere relevante Europese Verordeningen en Richtlijnen die een impact zouden kunnen hebben op de Vennootschap indien ze als een AIF zou beschouwd worden, zijn onder meer "Basel III" (voorstel van Verordening en Richtlijn inzake kapitaalsvereisten) en de "Financiële Transactietaks".

(ii) Nieuwe wettelijke vereisten als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap

Indien de Vennootschap zou erkend worden als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, zou dit het volgende risico met zich meebrengen.

De GVV Wet en het ontwerp van Koninklijk Besluit betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen bevatten gelijkaardige bepalingen als het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 aangaande de toegelaten activiteiten, diversificatie vereisten, beperkingen op het niveau van dochtervennootschappen, beperkingen op het gebruik van hefboomfinanciering, vereisten op het vlak van winstuitkering, belangenconflictprocedures, vereisten op het vlak van het bestuur en andere specifieke vereisten.

De GVV Wet en het ontwerp van Koninklijk Besluit betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen bevatten ook nieuwe vereisten met betrekking tot onder meer de kwalificatie van vastgoed, het maatschappelijk doel en interne audit.

Het vermogen van de Vennootschap om de voorwaarden na te leven die vereist zijn om haar statuut te behouden, hangt onder meer af van haar vermogen om op succesvolle en continue wijze haar activa en schuldgraad te beheren en van strikte interne controle procedures. Het is mogelijk dat de Vennootschap niet in staat is om aan deze vereisten te blijven voldoen indien er een wijziging is in haar financiële toestand of omwille van andere redenen.

In het geval van een aanhoudende of zwaarwichtige inbreuk door de Vennootschap op de toepasselijke wettelijke vereisten, zou de FSMA verscheidene maatregelen kunnen nemen waaronder de benoeming van een bewaarder, de schorsing van de verhandeling van de Aandelen van de Vennootschap, een wijziging aan de samenstelling van de raad van bestuur van de (Zaakvoerder van de) Vennootschap of zelfs een intrekking van haar statuut.

Het verlies door de Vennootschap van haar statuut zou een *event of default* uitmaken onder de meeste kredietlijnen van de Vennootschap, wat zou leiden tot liquiditeits- en solvabiliteitsrisico's, en zou een

nadelige impact hebben op de activiteiten, operationele resultaten, winstgevendheid, financiële gezondheid en vooruitzichten van de Vennootschap. Het zou ook leiden tot het verlies van het transparante fiscale regime.

(iii) Vergunningsaanvraag

Artikel 77 van de GVV Wet voorziet in een procedure voor de omvorming van een openbare vastgoedbevak in een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Het bekomen van een vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vereist o.a. de erkenning door de FSMA en de goedkeuring door de FSMA van (i) een persbericht en (ii) een informatiememorandum waarin de impact van de omvorming uiteengezet wordt, welke beide dienen gepubliceerd te worden.

Het bekomen van een vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vereist eveneens aanpassingen aan de statuten van de Vennootschap, in het bijzonder met betrekking tot haar doel. Op het ogenblik van de goedkeuring door de buitengewone Algemene Vergadering van de Vennootschap van de wijziging van wettelijk statuut zullen de Aandeelhouders een uittredingsrecht hebben. Zulk uittredingsrecht omvat het recht om hun Aandelen te verkopen aan de Vennootschap aan een prijs per aandeel die gelijk is aan de hoogste van ofwel (i) de laatste slotkoers voor de publicatie van de oproeping van de Aandeelhouders tot de Algemene Vergadering, of (ii) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de buitengewone Algemene Vergadering die de statutenwijziging goedkeurt.

Het uittredingsrecht mag enkel uitgeoefend worden indien aan de volgende voorwaarden voldaan is:

- de betrokken aandeelhouder heeft met deze Aandelen tegen de statutenwijziging gestemd;
- de betrokken aandeelhouder was ononderbroken eigenaar van deze Aandelen vanaf de dertigste dag voorafgaand aan de (eerste) buitengewone Algemene Vergadering waar de statutenwijziging op de agenda stond, tot de afloop van de buitengewone Algemene Vergadering die deze statutenwijziging goedkeurt;
- het uittredingsrecht wordt uitgeoefend ten belope van een aantal Aandelen dat maximum een prijs van EUR 100.000 per Aandeelhouder vertegenwoordigt, rekening houdend met de prijs waartegen het uittredingsrecht wordt uitgeoefend (zoals beschreven in de voorgaande paragraaf).

De prijs voor de Aandelen dient betaald te worden in speciën door de Vennootschap (of de derde die in haar plaats treedt) en dit niet later dan één maand na de datum van de statutenwijziging. Aangezien de prijs voor de Aandelen in speciën dient betaald te worden, zou deze inkoop van Aandelen een nadelige impact kunnen hebben op de liquiditeitspositie van de Vennootschap.

Aangezien de aankoop van deze Aandelen beschouwd dient te worden als een inkoop van eigen aandelen, dienen de bepalingen van artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen te worden nageleefd. Indien deze wettelijke bepalingen worden geschonden, zou de omvorming nietig zijn en zou de Vennootschap alsnog beschouwd worden als een AIF die onderworpen is aan de AICB Wet (zie (i) hierboven). De Zaakvoerder beschikt over een statutaire machtiging (tot 17 mei 2016) om

zulke inkoop van eigen Aandelen te doen voor rekening van de Vennootschap. De Vennootschap heeft, na de uitkering van het vooropgestelde dividend voor het boekjaar 2013³, een buffer van EUR 7,899 miljoen beschikbaar dat ze kan gebruiken om een inkoop van eigen Aandelen te financieren. Indien de volledige buffer van EUR 7,899 miljoen zou gebruikt worden voor de financiering van eigen Aandelen, zou de schuldgraad van de Vennootschap stijgen van 55,11% (op 31 maart 2014) naar 56,1%, zijnde een stijging van de schuldgraad met 1,0%. Een massale uittreding door de Aandeelhouders zou bijgevolg een impact kunnen hebben op de keuze van de Vennootschap voor het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. De betaling van de Aandelen zou een nadelige impact kunnen hebben op de schuldgraad van de Vennootschap.

De Vennootschap zal voorstellen aan de buitengewone Algemene Vergadering om de aanneming van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap te onderwerpen aan de opschortende voorwaarde dat het uittredingsrecht enkel uitgeoefend wordt voor een maximum aantal te bepalen Aandelen. Indien zulke opschortende voorwaarde niet vervuld zou worden (en indien het uittredingsrecht zou worden uitgeoefend voor een totaal aantal Aandelen dat dit maximum aantal Aandelen zou overschrijden), zou de Vennootschap alsnog beschouwd worden als een AIF die onderworpen is aan de AICB Wet.

Het door de Vennootschap bekomen van een vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap zou technisch gezien een event of default uitmaken onder de meeste kredietlijnen van de Vennootschap, aangezien ze niet langer een openbare vastgoedbevak zou zijn. Op de Datum van deze Verrichtingsnota heeft de Vennootschap de nodige verzekeringen bekomen van de betrokken kredietverstrekkers onder zulke kredietlijnen.

1.1.3.3. *Het SIIC-statuut*

Voor het uitvoeren van haar vastgoedinvesteringen in Frankrijk heeft de Vennootschap geopteerd voor het fiscaal stelsel van de ‘Sociétés d’Investissements Immobiliers Cotées’ (hierna “SIIC”), zoals bedoeld in artikel 208-C van de Franse *Code Général des Impôts* (zoals beschreven in Hoofdstuk 4.3.2 “Dividenden”).

Krachtens artikel 208 C is dit belastingregime van toepassing indien is voldaan aan volgende voorwaarden:

- De Vennootschap is genoteerd op een Franse of buitenlandse (onder bepaalde voorwaarden) gereguleerde markt;
- Het kapitaal van de Vennootschap bedraagt minimum EUR 15 miljoen;
- De Vennootschap mag niet direct of indirect in handen zijn van één of meer aandeelhouders (andere dan de genoteerde vennootschappen die het SIIC-statuut genieten), alleen of in samenspraak handelend, voor meer dan 60% van het kapitaal of van de stemrechten van de Vennootschap;

³ Dit zal EUR 12.978.155,12 bedragen (6.587.896 Aandelen aan EUR 1,97 per Aandeel).

- Het statutair doel van de Vennootschap moet voornamelijk bestaan uit de verwerving of oprichting van gebouwen met de bedoeling om te verhuren of uit de directe of indirecte deelneming in ondernemingen met een gelijkaardig statutair doel.

Het belangrijkste voordeel van dit regime is de vrijstelling van vennootschapsbelasting voor de volgende inkomsten:

- Winsten verkregen uit verhuur van gebouwen of onderverhuren van vastgoed gefinancierd via een financiële lease of waarvan het bezit tijdelijk is overgedragen aan de SIIC door de Staat, één van haar publieke instellingen of een lokale autoriteit, op voorwaarde dat minstens 95% van deze winsten wordt uitgekeerd vóór het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin ze gerealiseerd werden;
- Meerwaarden op de verkoop van gebouwen en bepaalde zakelijke rechten, van rechten verbonden met onroerende financiële leasing (verkregen of afgesloten sinds 1 januari 2005), van deelnemingen in ondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuuut en van deelnemingen in vennootschappen die in handen zijn van de SIIC of van één van haar dochterondernemingen aan een niet-verbonden onderneming, op voorwaarde dat ten minste 60% van deze meerwaarden wordt uitgekeerd voor het einde van het tweede boekjaar volgend op hun realisatie;
- Dividenden ontvangen van dochterondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC regime, op voorwaarde dat zij volledig worden uitgekeerd gedurende het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarin ze werden ontvangen;
- Winsten die voortkomen uit samenwerkingsverbanden aangegaan door de SIIC of haar dochterondernemingen die onder het SIIC regime vallen, op dezelfde voorwaarden als hierboven beschreven;

Overeenkomstig artikel 235 ter ZCA van de Franse *Code Général des Impôts*, zijn de SIIC vrijgesteld van de aanvullende bijdragen voor de vennootschapsbelasting (gelijk aan 3% van de uitgekeerde winsten) omwille van de verplichte uitkeringen. De verplichte uitkeringen van dividenden (100%), huurinkomsten (95%) en meerwaarden op overdrachten (60%) zijn vrijgesteld binnen de beperkingen van deze tarieven, ongeacht wie de begunstigde is.

De bijdrage van 3% is verschuldigd door de SIIC voor de uitkeringen van winsten afkomstig uit belastbare inkomsten (op haar bijkomende activiteiten die belastbaar zijn onder de vennootschapsbelasting) of voor de uitkering van winsten van vrijgestelde inkomsten bovenop de door de wet opgelegde tarieven (behalve voor de uitkeringen gedaan door een SIIC ten voordele van een andere SIIC die minstens 95% van haar aandelen bezit).

Het totale bedrag van de verplichte uitkering (bepaald zoals omschreven hierboven) is beperkt tot het fiscaal vrijgestelde resultaat van de SIIC. Dit bedrag wordt geplafonneerd tot de uitkeerbare winst. Dit wil zeggen dat indien het bedrag van de verplichte uitkering de uitkeerbare winst overschrijdt, het overschot overgedragen wordt naar de volgende boekjaren.

Het SIIC regime is eveneens toepasselijk, indien hiervoor wordt geopteerd, op dochterondernemingen van een SIIC indien volgende voorwaarden vervuld zijn:

- De dochteronderneming is voor minstens 95% direct of indirect in handen van één of meerdere SIIC;
- De dochteronderneming is onderworpen aan de Franse vennootschapsbelasting;
- Het statutair doel van de dochteronderneming bestaat voornamelijk in de verwerving of oprichting van gebouwen met de bedoeling om te verhuren of uit de directe of indirecte deelneming in ondernemingen met een gelijkaardig statutair doel.

(i) Bronheffing / Loi de Finances Rectificative voor 2013

De vrijstelling van bronheffing, voorzien in punt 3 van artikel 115 quinquies van de Franse *Code Général des Impôts*, is mogelijk op voorwaarde dat de buitenlandse vennootschap (i) onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, (ii) geen keuzemogelijkheid heeft en (iii) niet kan vrijgesteld zijn en niet kan genieten van een bijzondere vrijstelling op de winst.

De resultaten van Franse dochtervennootschappen van Belgische vastgoedbevaks die geopteerd hebben voor het SIIC statuut, zijn bijgevolg onderworpen aan de bronheffing.

Overeenkomstig de verdragsbepalingen, zal het werkelijke tarief, in de praktijk, 5% van de winst van de vaste inrichting bedragen. Die bepalingen zijn van toepassing op de boekjaren afgesloten sinds 31 december 2013.

(ii) Uit het statuut voortvloeiende verplichtingen

De aan het SIIC-stelsel verbonden voordeel van belastingvrijstelling is onderworpen aan de voorwaarde van naleving van de uitkeringsverplichting van een belangrijk gedeelte van de vennootschapswinsten (zie de inleidende paragrafen onder Hoofdstuk 1.1.3.3).

Er moet worden toegezien op de naleving van de uitkeringsverplichting onder het SIIC-stelsel, zonder daarbij echter afbreuk te doen aan de verplichtingen die voortvloeien uit het Belgische stelsel van vastgoedbevak en onder meer aan de uitkeringsverplichting van minstens 80% van de resultaten overeenkomstig artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (zie Hoofdstuk 4.3.2 “Dividenden”). De naleving van de uitkeringsverplichting door een Frans bijkantoor of dochtervennootschap van een Belgische vastgoedbevak die heeft geopteerd voor het SIIC stelsel in Frankrijk, wordt beoordeeld in het licht van de door de Belgische vastgoedbevak uitgekeerde dividenden. Met andere woorden, er wordt aangenomen dat aan de uitkeringsverplichting onder het SIIC-stelsel is voldaan wanneer het door de Belgische vastgoedbevak uitgekeerde bedrag minstens gelijk is aan het bedrag dat verplicht dient te worden uitgekeerd door het Franse bijkantoor of dochtervennootschap op het resultaat van de SIIC dat gerealiseerd werd in Frankrijk.

(iii) De verplichtingen van het SIIC-stelsel zouden de activiteiten van de Vennootschap kunnen beperken

Om het SIIC-statuut te kunnen blijven genieten, dient de hoofdactiviteit van de Vennootschap te bestaan in de verwerving, de bouw, het bezit en de verhuur van vastgoed, de onderverhuur van vastgoed waarvan het vruchtgebruik op tijdelijke basis door de Franse Staat, een Frans publiekrechtelijk territoriaal lichaam of een Franse overheidsinstelling werd toegekend, of het directe of indirecte bezit van vastgoedbedrijven met hetzelfde maatschappelijk doel. De Vennootschap kan

echter wel nevenactiviteiten uitoefenen. Dergelijke nevenactiviteiten zijn echter maar toegestaan voor zover de brutowaarde van de aangewende activa in het kader van deze nevenactiviteiten niet meer zou bedragen dan 20% van de brutoboekwaarde van de activa van de Vennootschap, zo niet kan het voordeel van het SIIC-stelsel worden herroepen. In ieder geval zijn de geboekte winsten van de nevenactiviteiten in Frankrijk onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het tarief en de voorwaarden van het gemene recht.

(iv) Verlies van het fiscaal voordeel bij overschrijding van de grens van 60% van het kapitaal of van de stemrechten in handen van één of meerdere in samenspraak handelende aandeelhouders

Indien de Vennootschap direct of indirect in handen is van één of meer aandeelhouders (andere dan de genoteerde vennootschappen die het SIIC-statuut genieten), alleen of in samenspraak handelend, voor meer dan 60% van het kapitaal of van de stemrechten van de Vennootschap, heeft dit de volgende consequenties:

- in geval van overschrijding van deze grens zou de Vennootschap, met voorbehoud voor bepaalde uitzonderingen, het fiscaal voordeel van het SIIC-stelsel verliezen voor het boekjaar tijdens hetwelk op eender welk moment de grens van 60% wordt overschreden;
- de langdurige of herhaalde overschrijding van deze grens zou in sommige gevallen kunnen leiden tot de definitieve herroeping van het SIIC-statuut van de Vennootschap (zie infra de risicofactor “Belangrijke belastingheffing bij de definitieve herroeping van het SIIC-statuut”).

Naar aanleiding van het Aanbod verwacht de Vennootschap niet dat een aandeelhouder, direct of indirect, alleen of in samenspraak handelend, 60% of meer van haar kapitaal verwerft. De Vennootschap kan echter niet garanderen dat markttransacties of eventuele samenspraken tussen aandeelhouders niet tot de overschrijding van deze grens zullen leiden en tot het verlies door de Vennootschap van het fiscaal voordeel van het SIIC-stelsel.

(v) De bijzondere vennootschapsbelasting van 20% onder het SIIC-stelsel

Aangenomen dat één (of meerdere) aandeelhouder(s) van de Vennootschap, andere dan een natuurlijke persoon, direct of indirect, minstens 10% van het kapitaal van de Vennootschap zou(den) verwerven en de door deze aandeelhouder getrokken opbrengsten niet aan de Franse vennootschapsbelasting of aan een andere equivalente belasting onderworpen zouden zijn, dan zou de Vennootschap, onder het SIIC-stelsel, aan de Franse schatkist een belasting verschuldigd zijn ten belope van 20% van het bedrag van de sommen die aan deze aandeelhouder werden uitgekeerd uit de vrijgestelde opbrengsten.⁴

(vi) Verlies van het SIIC-statuut

a. Gevallen van verlies van het SIIC-statuut

Het verlies van het SIIC-statuut vindt plaats in de onderstaande gevallen:

⁴ De aandeelhouders van Montea die meer dan 10% bezitten (Belfius Insurance, Banimmo en Federale Verzekering) zijn onderworpen aan een “equivalente” belasting; Montea valt bijgevolg niet onder deze bepaling.

- (i) de niet-naleving van één van de voorwaarden, opgesomd in alinea 1, punt I van het artikel 208 C van de Franse *Code Général des Impôts* (minimum kapitaal, notering, maatschappelijk doel).
- (ii) de overschrijding van de grens van 60% van het kapitaal of van de stemrechten, in handen van één of meer aandeelhouders, alleen of in samenspraak handelend (voorzover dit niet wordt geregulariseerd vóór het verstrijken van de neerleggingstermijn voor de jaarrekening van het boekjaar tijdens hetwelk voornoemde de grens wordt overschreden).
- (iii) indien de grens van 60% belang in het kapitaal of de stemrechten van de Vennootschap wordt overschreden en geregulariseerd in de loop van het boekjaar, leidt een nieuwe overschrijding van de genoemde grens binnen de tien jaar volgend op de keuze voor het SIIC-statuut, en de tien jaren daaropvolgend, tot het definitief verlies van het SIIC-statuut (behalve ingeval van een openbaar bod tot aankoop/openbaar bod tot ruil, een herstructurering of een conversie of terugbetaling van een obligatie).

b. Gevolgen van het verlies van het SIIC-statuut

De gevolgen van het verlies zijn de volgende:

- (i) **Onderwerping aan het normale tarief van de vennootschapsbelasting van de meerwaarden die waren onderworpen aan de exit belasting op het moment dat het SIIC-statuut werd verkregen:**

In geval het SIIC-statuut binnen de 10 jaar na haar verkrijging wordt herroepen, worden de meerwaarden, die voorheen waren belast aan het verminderde tarief van de vennootschapsbelasting (de meerwaarden op onroerende goederen die reeds bestonden op het moment van de keuze voor het SIIC-statuut en de niet gerealiseerde meerwaarden die na de verkrijging van het SIIC-statuut in aanmerking zijn gekomen), onderworpen aan het normale tarief van de vennootschapsbelasting, verminderd met de reeds betaalde belastingen.

- (ii) **Onderwerping aan het normale tarief van de vennootschapsbelasting van de vrijgestelde nog niet-uitgekeerde winsten uit de SIIC sector:**

Het betreft de uitkeerbare winst uit de vrijgestelde sector die bestaat op het einde van het boekjaar waarin de Vennootschap haar SIIC-statuut verliest.

- (iii) **Bijkomende belasting aan een tarief van 25% op de niet gerealiseerde meerwaarden die worden verworven in de loop van de vrijstellingsperiode**

Deze meerwaarden worden berekend doormiddel van het verschil tussen:

- De marktwaarde van de SIIC activa op het moment van het verlies van het SIIC-statuut; en
- De fiscale waarde, met name de waarde dat als basis heeft gediend voor de exit belasting (op moment van de keuze voor het SIIC-statuut of op het moment waarop het SIIC-statuut werd verworven indien dit op een later tijdstip plaatsvond) of de aankoopprijs van de activa ingeval de aankoop plaatsvond na de keuze voor het SIIC-

statuut, verminderd met de geboekte afschrijvingen. Het betreft in werkelijkheid de netto boekwaarde (*Valeur Nette Comptable*) van de activa uit de SIIC sector.

De totale belasting wordt berekend door middel van de som van de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden.

De globale meer- of minderwaarde wordt verminderd met een tiende per jaar dat het SIIC-statuuat wordt aangehouden, zodat ingeval van verlies van het SIIC-statuuat na tien jaar, geen enkele belasting verschuldigd zal zijn. Ingeval van een globale meerwaarde, wordt deze belast aan een tarief van 25%. Ingeval van een globale minderwaarde kan deze niet in mindering worden gebracht.

1.1.3.4. *Het FBI-statuuat*

De Vennootschap heeft in september 2013 een aanvraag ingediend bij de Nederlandse Belastingdienst voor de kwalificatie van haar Nederlandse dochtervennootschappen Montea Nederland NV en Montea Almere NV als Fiscale Beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet vennootschapsbelasting 1969 ('FBI') met het oog op haar Nederlandse vastgoedbeleggingen. Deze aanvraag is momenteel hangende voor het Nederlandse Ministerie van Financiën. Tevens is bij de Nederlandse Belastingdienst een verzoek ingediend voor de vorming van een fiscale eenheid vennootschapsbelasting tussen Montea Nederland NV en Montea Almere NV.

Montea Nederland NV heeft in 2014 Montea Rotterdam NV opgericht. Bij de Nederlandse Belastingdienst is een verzoek ingediend om Montea Rotterdam NV te voegen in de fiscale eenheid vennootschapsbelasting Montea Nederland NV. De beslissing aangaande de aanvraag van de FBI-status voor Montea Nederland NV en Montea Almere NV raakt ook het fiscale regime van Montea Rotterdam NV.

Indien de aanvraag van het FBI statuut succesvol is, zullen Montea Nederland NV, Montea Almere NV en Montea Rotterdam NV onderworpen zijn aan de Nederlandse vennootschapsbelasting aan een tarief van 0%. Een FBI is verplicht om jaarlijks haar winst (met uitzondering van meerwaarden) uit te keren aan haar aandeelhouders. Naast deze uitkeringsverplichting is een FBI eveneens onderworpen aan verscheidene andere verplichtingen zoals verplichtingen qua aandeelhouderschap en beperkingen met betrekking tot schuldfinanciering. Het Nederlandse algemene tarief van roerende voorheffing op dividenden bedraagt 15%.

Indien de aanvraag van het Nederlandse FBI statuut niet succesvol is, zullen Montea Nederland NV, Montea Almere NV en Montea Rotterdam NV onderworpen zijn aan het Nederlandse normale tarief van de vennootschapsbelasting, zijnde 20% voor de belastbare winst tot EUR 200.000 en 25% voor het gedeelte van de belastbare winst boven EUR 200.000). Op grond van de Europese moeder-dochterrichtlijn wordt er dan geen roerende voorheffing geheven op de uitkering van dividenden door Montea Nederland NV aan de Vennootschap.

Het risico dat de Nederlandse dochtervennootschappen van de Vennootschap het FBI statuut niet bekomen, is dus gelegen in de hoogte van de tarieven van de verschuldigde vennootschapsbelasting en roerende voorheffing. In onderstaande tabel wordt weergegeven wat het mogelijke belastingtarief is voor Montea Nederland NV, Montea Almere NV en Montea Rotterdam NV:

FBI-status	Tarief vennootschapsbelasting	Tarief roerende voorheffing
Afwijzing van het FBI-verzoek	20%-25%	0%
Toekenning van het FBI statuut	0%	15%

Indien Montea wordt omgevormd in een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, zal moeten worden nagegaan of Montea Nederland NV, Montea Almere NV, Montea Rotterdam NV, en de eventuele andere dochtervennootschappen van Montea die op dat ogenblik deel uitmaken van de fiscale eenheid in Nederland, nog steeds kunnen genieten van het FBI-statuut. Het is momenteel niet duidelijk of de Nederlandse autoriteiten zouden aanvaarden dat de voornoemde Nederlandse dochtervennootschappen hun FBI statuut behouden. Indien deze Nederlandse dochtervennootschappen het FBI statuut zouden verliezen bij omvorming van Montea naar een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, zal het fiscale statuut, zoals weergegeven in bovenstaande tabel onder “Afwijzing van het FBI-verzoek” van toepassing zijn.

1.1.4. Het voorwaardelijk karakter van aangekondigde build-to-suit projecten

De Vennootschap heeft voor verscheidene *build-to-suit* projecten een overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar waarin de Vennootschap zich verbindt om tegen een vooraf afgesproken prijs het respectieve gebouw (of de vennootschap waartoe het gebouw behoort) te zullen aankopen, mits het vervullen van enkele opschortende voorwaarden. Deze opschortende voorwaarden hebben betrekking op o.a. het afleveren van de garantie, de eerste huurbetaling, het bekomen van de nodige vergunningen en de voorlopige oplevering van het gebouw. Indien het gebouw later dan voorzien wordt opgeleverd of indien er één of meerdere opschortende voorwaarden niet zijn vervuld, kan de Vennootschap beslissen om het gebouw niet (of pas later) over te nemen, wat een impact kan hebben op de vooropgestelde resultaten van de Vennootschap en de toekomstige vastgoedportefeuille van de Vennootschap.

1.1.5. Openbaar domein en luchthavenzones

Voor bepaald vastgoed beschikt de Vennootschap over concessies op openbaar domein of opstalrechten. Deze titels zijn per definitie beperkt in de tijd en zij kunnen om redenen van openbaar belang vervroegd worden beëindigd gelet op de eigenheid van de ligging of het juridisch statuut ervan. In het bijzonder wordt hierbij verwezen naar de opstalrechten die de Vennootschap of haar dochtervennootschappen hebben bedongen bij The Brussels Airport Company (TBAC) op Brucargo. Deze opstalrechten kunnen, zoals gebruikelijk is in luchthavengebied, door The Brussels Airport Company vervroegd worden beëindigd om redenen van algemeen belang of goede exploitatie van de luchthaven. Zo TBAC de opstalrechten om één van die redenen beëindigt zal zij een integrale schadevergoeding betalen aan de Vennootschap. Zo een bevoegde overheid (andere dan TBAC) de opstalrechten om redenen van openbaar belang beëindigt (onteigening) verkrijgt de Vennootschap geen vergoeding van TBAC. TBAC en de Vennootschap dienen zich in dat geval in te spannen een passende vergoeding te verkrijgen van de bevoegde overheid waarbij TBAC er zich toe verbond eventueel ontvangen vergoedingen aan de Vennootschap af te staan. In dit laatste geval kan een discussie rijzen tussen de Vennootschap en de bevoegde overheid over de grootte van de vergoeding

hetgeen op zijn beurt een negatieve impact kan hebben op de activiteiten en operationele resultaten van de Vennootschap.

1.2. Risico's verbonden aan het Aanbod van de Nieuwe Aandelen

1.2.1. Beleggen in de Nieuwe Aandelen

Aan een belegging in de Nieuwe Aandelen zijn, zoals bij elke belegging in aandelen, economische en financiële risico's verbonden. Kandidaat-beleggers moeten, bij het afwegen van een investeringsbeslissing, overwegen dat ze hun gehele investering in de Nieuwe Aandelen kunnen verliezen.

1.2.2. Liquiditeit van het Aandeel

De Aandelen van de Vennootschap zijn sinds respectievelijk oktober 2006 en januari 2007 genoteerd op Euronext Brussel en Euronext Parijs.

De markt voor de Aandelen biedt een relatief beperkte liquiditeit. De omloopsnelheid van de Aandelen bedroeg 5,7% op 31 december 2013.

In het kader van onderhavig Aanbod zal de Vennootschap toelating van de Nieuwe Aandelen vragen tot verhandeling op Euronext Brussel en Parijs, wat een significante verhoging van het totale aantal reeds genoteerde Aandelen inhoudt.

Het is echter niet mogelijk te garanderen dat er na het Aanbod en de toelating tot de notering een liquide markt bestaat voor de Aandelen, noch dat een dergelijke markt, als hij zich ontwikkelt, bestendig is. Indien zich geen liquide markt voor de Aandelen ontwikkelt, kan de koers van het Aandeel hierdoor negatief beïnvloed worden (over de intenties van de Belangrijke Aandeelhouders wat betreft de uitoefening van hun voorkeurrechten, zie Hoofdstuk 1.2.8 en over de lock-up verbintenissen van de Belangrijke Aandeelhouders, zie Hoofdstuk 8).

De Vennootschap heeft een liquiditeitscontract afgesloten met Bank Degroof (zie Hoofdstuk 6.4 "Liquiditeitscontract").

1.2.3. Lage liquiditeit op de markt voor Voorkeurrechten

Er kan geen garantie worden gegeven over de ontwikkeling van een markt voor de Voorkeurrechten. Het is dus mogelijk dat de markt voor Voorkeurrechten slechts een zeer beperkte liquiditeit biedt.

Na afloop van de inschrijvingsperiode zullen niet-uitgeoefende Voorkeurrechten te koop aangeboden worden aan institutionele beleggers in de vorm van Scrips (door middel van een versnelde boekbuilding), maar er kan geen zekerheid worden geboden dat er voldoende kopers zullen zijn (als die er al zijn) voor dergelijke Scrips. In dat geval, of in het geval dat het aanbod herroepen of geannuleerd wordt, kan de vergoeding voor niet-uitgeoefende Voorkeurrechten zelfs nul zijn.

Kopers van Voorkeurrechten lopen het risico dat het Aanbod mogelijk wordt herroepen. Indien het Aanbod zou worden herroepen, kunnen ze deze verworven Voorkeurrechten niet uitoefenen en hebben ze geen recht op een schadevergoeding.

1.2.4. Verwatering voor Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen

In het kader van de beoogde uitgifte zullen Bestaande Aandeelhouders die hun Voorkeurrechten niet uitoefenen of deze zouden overdragen, blootgesteld worden aan een verwatering, zoals uitgelegd in Hoofdstuk 10 infra.

Bepaalde Bestaande Aandeelhouders, met name Familie De Pauw, Belfius Insurance en Federale Verzekering hebben zich er onherroepelijk toe verbonden om al hun Voorkeurrechten, en Familie De Smet heeft er zich onherroepelijk toe verbonden om een gedeelte van haar Voorkeurrechten, (in totaal voor 46,6% van de Aandelen) uit te oefenen tijdens de Inschrijvingsperiode en in te schrijven op de kapitaalsverhoging voor een bedrag van minimaal EUR 24,5 miljoen (zie Hoofdstuk 5.13.2).

1.2.5. Toekomstige verwatering van Bestaande Aandeelhouders

De Vennootschap zou kunnen beslissen om ook in de toekomst het kapitaal te verhogen door uitgifte van publieke of private (converteerbare) obligaties, aandelen en/of rechten om (converteerbare) obligaties of aandelen te verkrijgen. In voorkomend geval kan het voorkeurrecht verbonden aan de op dat moment bestaande Aandelen worden beperkt of opgeheven, mits het naleven van een onherleidbaar toewijzingsrecht zoals bepaald in artikel 13 §1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en artikel 9.1 van de statuten van de Vennootschap. Indien de Vennootschap op deze of enige andere manier belangrijke bedragen zou ophalen, zou dit op dat moment een significante verwatering met zich kunnen meebrengen voor de Aandeelhouders van de Vennootschap tenminste voor zover de aandeelhouders geen gebruik maken van hun onherleidbaar toewijzingsrecht.

Bovendien zou in het kader van haar investeringspolitiek de acquisitie van nieuwe panden door de Vennootschap op grond van overnames, inbrengen, fusies, splitsingen of partiële splitsingen eveneens kunnen leiden tot een verwatering van de Aandeelhouders van de Vennootschap. Overeenkomstig artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, genieten de op dat ogenblik bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap niet van een voorkeurrecht of een onherleidbaar toewijzingsrecht bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura. In ieder geval dienen de regels van artikel 13, §2 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 te worden nageleefd.

1.2.6. Intrekking van het aanbod - geen minimum bedrag voor het Aanbod

Als het Aanbod wordt stopgezet, worden de Voorkeurrechten ongeldig of zonder waarde. Dienovereenkomstig zullen beleggers die dergelijke Voorkeurrechten hebben verworven, een verlies lijden, aangezien transacties met betrekking tot dergelijke Voorkeurrechten niet zullen worden afgebouwd na het einde van het Aanbod.

De Vennootschap heeft het recht om over te gaan tot een kapitaalverhoging voor een maximum bedrag van EUR 52.526.232. Voor het Aanbod is echter geen minimum bedrag bepaald. Het uiteindelijke aantal Nieuwe Aandelen waarop zal ingeschreven worden, zal definitief bevestigd worden in de Belgische financiële pers. Hierdoor zou het kunnen dat de uitgifteopbrengst verminderd wordt hetgeen een invloed zal hebben op de beoogde aanwending van de uitgifteopbrengst zoals beschreven in Hoofdstuk 3.4 "Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten".

De minimum vereiste free float van de Aandelen ten belope van 30% dient, ongeacht de resultaten van het Aanbod, ten allen tijde gerespecteerd te worden.

1.2.7. Volatiliteit van de koers en rendement op het Aandeel

De beurzen kenden de voorbije jaren belangrijke schommelingen die niet altijd in verhouding staan tot de resultaten van ondernemingen waarvan de aandelen worden verhandeld. Beursschommelingen, economische conjunctuur en lopende financiële operaties kunnen de volatiliteit van de koers van het Aandeel verhogen.

De Uitgifteprijs kan overigens niet worden beschouwd als indicatief voor de beurskoers van de Aandelen na het Aanbod. Sommige veranderingen, ontwikkelingen en publicaties over de Vennootschap kunnen de koers van de Aandelen doen schommelen. De aandelenmarkt kan voorts door economische, monetaire en financiële factoren uitgesproken schommelingen in volume en prijs kennen. Deze volatiliteit kan bij vele bedrijven een significant effect hebben op de koers van hun aandelen, zonder enig verband met hun bedrijfsprestaties. De Vennootschap kan dan ook op geen enkele manier voorspellingen doen over de marktprijs van de Aandelen die zij met onderhavig Aanbod uitgeeft, alsmede over de evolutie van het dividendrendement.

1.2.8. Daling van de koers van het Aandeel of van de Voorkeurrechten bij verkoop van de Aandelen.

De verkoop van een aantal Aandelen of Voorkeurrechten op de beurs, of de indruk dat dergelijke verkopen zouden kunnen plaatsvinden tijdens het Aanbod, voor wat de Voorkeurrechten aangaat, of tijdens of na de realisatie van het Aanbod, voor wat de Aandelen betreft, kan een ongunstig effect hebben op de koers van het Aandeel of de Voorkeurrechten. De Vennootschap kan niet voorspellen welke effecten een eventuele beursverkoop van Aandelen of Voorkeurrechten door zijn aandeelhouders kan hebben op de koers van het Aandeel of van de Voorkeurrechten.

De koers van de Aandelen zou sterk kunnen dalen indien de Aandeelhouders van de Vennootschap op hetzelfde ogenblik een groot aantal Aandelen zouden verkopen. Deze verkopen zouden het in de toekomst ook moeilijker kunnen maken voor de Vennootschap om Aandelen uit te geven of te verkopen op een ogenblik en tegen een prijs die zij geschikt acht.

Om dit risico te beperken hebben de Belangrijke Aandeelhouders Familie De Pauw, Belfius Insurance, Federale Verzekering en Familie De Smet (partieel) zich er toe verbonden om gedurende een periode van 180 kalenderdagen na afsluiting van het Aanbod, geen Bestaande/Nieuwe Aandelen in hun bezit te verkopen.

1.2.9. De vereffening en de verrekening (clearing and settlement)

Indien het Aanbod slaagt, zal de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markten Euronext Brussels en Euronext Parijs worden aangevraagd. De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in de vorm van ofwel aandelen op naam, ofwel gedematerialiseerde aandelen, welke niet fysiek leverbaar zijn.

De Nieuwe Aandelen die op naam zijn worden geregistreerd in het register van Aandeelhouders van de Vennootschap. De Nieuwe Aandelen die gedematerialiseerd zijn, zullen worden ingeschreven in de registers van het clearingsysteem Euroclear.

Enkel deelnemers aan het clearingsysteem Euroclear, zoals bepaalde banken, Euroclear Belgium NV en beursvennootschappen hebben toegang tot dit systeem. De belangen in de Nieuwe Aandelen zullen worden overgedragen tussen de deelnemers aan Euroclear conform de gebruikelijke Euroclear-procedures. De overdrachten tussen kandidaat-beleggers zullen tevens gebeuren conform de gebruikelijke Euroclear Brussel-, Euronext Brussel- en Euronext Parijs-procedures.

Indien Euronext Brussels, Euronext Parijs, Euroclear Belgium NV of andere deelnemers aan Euroclear hun verbintenissen niet correct zouden uitvoeren conform de op elk van hen van toepassing zijnde Euroclear Brussel-, Euronext Brussel- en Euronext Parijs-procedures zou het kunnen gebeuren dat bepaalde kandidaat-beleggers niet de totaliteit van de Nieuwe Aandelen waarvoor ze een order hebben ingediend, verkrijgen. Hetzelfde risico zou zich kunnen voortdoen indien bepaalde orders niet correct worden doorgegeven aan Euronext Brussels of Euronext Parijs. Dit risico kan een impact hebben op de reputatie van de Vennootschap en, indien het zich voordoet, financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap die op heden niet nader kunnen worden bepaald.

1.2.10. Effecten- en sectoranalisten

De markt voor de aandelen zal beïnvloed worden door het onderzoek en de rapporten die door sector- of effectenanalisten over de Vennootschap of haar sector gepubliceerd worden. Als één of meer analisten die informatie publiceren over de Vennootschap of over haar sector, de Aandelen neerwaarts herzien, zal de marktprijs van de Aandelen mogelijks dalen. Als één of meer van deze analisten niet langer informatie over de Vennootschap publiceert of niet regelmatig rapporten over de Vennootschap publiceert, zou de Vennootschap zichtbaarheid op de financiële markten kunnen verliezen, waardoor de marktprijs van de Aandelen of het handelsvolume zou kunnen dalen.

2. ALGEMENE MEDEDELINGEN

2.1. Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

Het Prospectus bestaat uit het Registratiedocument, de Verrichtingsnota en de Samenvatting. De Verrichtingsnota en de Samenvatting werden in Nederlandstalige versie op 2 juni 2014 goedgekeurd door de FSMA, conform artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. Het jaarverslag van Montea voor het boekjaar 2013 werd door de FSMA op 1 april 2014 goedgekeurd als registratiedocument overeenkomstig artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006. Deze goedkeuring houdt geen enkel oordeel van de FSMA in over de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichting, noch over de toestand van de Emittent.

De FSMA heeft de Franse toezichhoudende overheid, de Autorité des Marchés Financiers (het “AMF”) op 2 juni 2014 een goedkeuringscertificaat bezorgd waarin bevestigd wordt dat het Prospectus is opgesteld in overeenstemming met de Prospectusrichtlijn.

Deze Verrichtingsnota en de Samenvatting zijn enkel opgesteld in het Nederlands en vertaald in het Frans. De Samenvatting is ook vertaald in het Engels. De Vennootschap is verantwoordelijk voor de verificatie van de consistentie tussen de Nederlandstalige en Franstalige versies van het Prospectus en voor de vertaling van de Samenvatting in het Engels. In verband met het Aanbod in België en Frankrijk zijn zowel de Nederlandstalige als de Franstalige versie wettelijk bindend. In geval van discrepanties tussen de verschillende taalversies van respectievelijk de Verrichtingsnota en de Samenvatting zal de Nederlandse versie voorrang hebben. Het Registratiedocument en de Verrichtingsnota werken verhelderend ten aanzien van de Samenvatting.

Het Aanbod en het Prospectus werden niet ter goedkeuring voorgelegd aan toezichhoudende organen of enige overheden buiten België.

2.2. Voorafgaande Waarschuwing

De Verrichtingsnota werd opgesteld om de voorwaarden van het Aanbod te beschrijven. De kandidaat-beleggers worden uitgenodigd om zich een eigen oordeel te vormen over de Emittent en de voorwaarden van het Aanbod en de eraan verbonden voordelen en risico's. Elke samenvatting en beschrijving van wettelijke, statutaire of andere bepalingen in het Prospectus worden louter ter informatie geleverd en mogen niet worden beschouwd als beleggings-, juridisch of fiscaal advies voor de kandidaat-beleggers. De kandidaat-beleggers worden uitgenodigd om hun eigen adviseurs te raadplegen aangaande de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten van de inschrijving op de Nieuwe Aandelen. Bij twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie in het Prospectus, moeten de kandidaat-beleggers zich wenden tot een persoon die gespecialiseerd is in advies aangaande verwerving van financiële instrumenten. De Aandelen werden niet aanbevolen door enige federale of lokale overheid die bevoegd is inzake effecten, of door een toezichhoudende overheid in België of het buitenland. Alleen de kandidaat-beleggers zijn verantwoordelijk voor de analyse en evaluatie van de voordelen en risico's die verbonden zijn met de inschrijving op de Nieuwe Aandelen.

De informatie in de Verrichtingsnota werd bijgewerkt tot op de Datum van deze Verrichtingsnota. De bedrijfsvoering, financiële situatie, resultaten uit activiteiten van de Vennootschap en de informatie in

deze Verrichtingsnota kunnen sindsdien gewijzigd zijn. Zo moet ook de informatie in het Registratiedocument als nauwkeurig worden aangenomen op de datum ervan, zijnde 1 april 2014. De bedrijfsvoering, financiële situatie, resultaten uit activiteiten van de Vennootschap en de informatie in het Registratiedocument kunnen sindsdien gewijzigd zijn. In overeenstemming met artikel 28 §3 van de Wet van 16 juni 2006 werden alle wijzigingen of belangrijke recente ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan sinds de datum waarop het Registratiedocument werd goedgekeurd en die de beoordeling van de Nieuwe Aandelen kunnen beïnvloeden, uiteengezet in deze Verrichtingsnota. Eveneens zal in overeenstemming met artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006, elke belangrijke nieuwe factor, materiële fout of onnauwkeurigheid met betrekking tot de informatie in het Prospectus die de beoordeling van de Nieuwe Aandelen of het Aanbod kan beïnvloeden en die zich manifesteert of wordt ontdekt tussen het tijdstip waarop het Prospectus werd goedgekeurd (in het geval van het Prospectus, 2 juni 2014) en de definitieve sluiting van het Aanbod, of naargelang het geval, het tijdstip waarop de verhandeling op de relevante markt begint, gemeld worden in een aanvulling op het Prospectus. Een aanvulling op het Prospectus zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de FSMA op dezelfde manier als het Prospectus en zal openbaar gemaakt worden op dezelfde manier als het Prospectus. Elke aanvulling op het Prospectus moet dus worden goedgekeurd door de FSMA en zal worden gepubliceerd in de Belgische financiële pers. Onder bepaalde modaliteiten hebben de beleggers die reeds op het Aanbod hebben ingeschreven bij de publicatie van een aanvulling op het Prospectus het recht om hun inschrijving op het Aanbod in te trekken (zoals nader bepaald in Hoofdstuk 5.8 van deze Verrichtingsnota).

De Managers en de Vennootschap zijn niet verantwoordelijk voor de correcte uitvoering door Euronext Brussels, Euroclear Belgium of door de deelnemers aan Euroclear van hun verbintenissen conform de op elk van hen van toepassing zijnde Euroclear Brussels- en Euronext-procedures. Zo zijn de Vennootschap en de Managers bijvoorbeeld niet verantwoordelijk wanneer bepaalde orders wel en andere niet correct zouden worden doorgegeven bij Euronext Brussels en Euronext Parijs. Elke kandidaat-belegger die inschrijft op Nieuwe Aandelen dient de procedures van Euronext Brussels, Euronext Parijs en Euroclear na te leven. De Vennootschap is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de inschrijvingen of betalingen met betrekking tot de Nieuwe Aandelen die verhandeld worden op Euronext Brussels en Euronext Parijs.

2.3. Afwezigheid van verklaringen

Niemand werd gemachtigd om met betrekking tot het Aanbod of de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in de Verrichtingsnota zijn vermeld. Indien dergelijke informatie werd verstrekt of dergelijke verklaringen werden afgelegd, mogen ze niet worden beschouwd als toegestaan of erkend door de Vennootschap. Onder voorbehoud van de verplichting van de Vennootschap om aanvullingen op het Prospectus te publiceren wanneer dit wettelijk vereist is overeenkomstig artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006 (zie ook Hoofdstuk 5.8 van deze Verrichtingsnota), zal uit de afgifte van deze Verrichtingsnota op enig ogenblik na de Datum van deze Verrichtingsnota in geen enkel geval worden afgeleid dat er na de Datum van deze Verrichtingsnota geen wijziging heeft plaatsgevonden in de zaken van de Vennootschap of dat de informatie die is uiteengezet in deze Verrichtingsnota correct is op enig ogenblik na de Datum van deze Verrichtingsnota.

2.4. Geldende wetgeving en bevoegde rechtbanken

Het Aanbod en de inhoud van het Prospectus zijn onderworpen aan Belgisch recht en in het bijzonder aan de Wet van 16 juni 2006 en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

De Nederlandstalige rechtbanken en hoven van Brussel zullen exclusief bevoegd zijn om uitspraak te doen over juridische geschillen in verband met het Aanbod of het Prospectus.

2.5. Verantwoordelijke Personen

2.5.1. Verantwoordelijkheid voor de inhoud van het Prospectus

De Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Zaakvoerder Montea Management, die zelf vertegenwoordigd wordt door haar raad van bestuur, is verantwoordelijk voor de inhoud van het Prospectus. De Vennootschap verklaart, na alle redelijke maatregelen hiertoe te hebben genomen, dat de informatie in het Prospectus, voor zover haar bekend is, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

De Managers leggen geen verklaringen af of geven geen enkele garantie, expliciet noch impliciet met betrekking tot de nauwkeurigheid of volledigheid van de informatie in het Prospectus. Geen enkel element in het Prospectus kan worden beschouwd als een verbintenis of verklaring van de Managers en men kan er niet op vertrouwen dat enig element uit het Prospectus dergelijke verbintenis of verklaring inhoudt.

De Managers treden met betrekking tot het Aanbod exclusief op voor de Vennootschap en voor niemand anders. Zij zullen geen enkele andere persoon (al dan niet een ontvanger van dit document) beschouwen als hun respectievelijke cliënten met betrekking tot het Aanbod en zij zullen niet verantwoordelijk zijn ten aanzien van enige andere persoon dan de Vennootschap voor het verstrekken van de bescherming gegeven aan hun cliënt, noch voor het geven van advies met betrekking tot het Aanbod of met betrekking tot enige transactie of regeling waarnaar hierin wordt verwezen.

Het Prospectus is bedoeld om informatie te verschaffen aan kandidaat-beleggers met als enige doel een mogelijke belegging in de Nieuwe Aandelen te kunnen beoordelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie en houdt geen enkele verbintenis, erkenning of verzaking in en creëert geen rechten, expliciet noch impliciet, ten voordele van personen die geen kandidaat-beleggers zijn. Het mag uitsluitend worden gebruikt in verband met het Aanbod. De inhoud van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een interpretatie van de rechten en verplichtingen van Montea, van de marktpraktijken of van overeenkomsten die Montea heeft afgesloten.

2.5.2. Verantwoordelijkheid voor de controle van de jaarrekeningen

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA, met maatschappelijke zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch, bedrijfsrevisor, werd op de jaarlijkse Algemene Vergadering van 21 mei 2013 herbenoemd als commissaris van de Vennootschap voor een mandaat van drie jaar eindigend op de Algemene Vergadering van 2016. Deze herbenoeming werd bekrachtigd door de bijzondere Algemene Vergadering van 13 augustus 2013. De jaarvergoeding van de Commissaris werd voor de looptijd van zijn mandaat door de Algemene Vergadering van de Vennootschap vastgesteld op EUR 42.805 (excl. BTW).

De controle van de geconsolideerde jaarrekeningen van Montea en haar dochtervennootschappen voor de boekjaren afgesloten op 31 december 2013, 31 december 2012 en 31 december 2011 en de tussentijdse verklaring dd. 31 maart 2014 werden door de Commissaris uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen (opgesteld volgens de Internationale Financiële Rapporteringnormen die werden goedgekeurd door de Europese Unie) en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. De Commissaris heeft hierover een verklaring zonder voorbehoud verstrekt. Het verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2013 kan gevonden worden in Hoofdstuk 7.7.11 van het Registratiedocument. De conclusie luidt als volgt: “Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Montea en haar dochterondernemingen over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013. Deze geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt EUR 339,797 miljoen en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR 15,969 miljoen”.

2.6. Consolidatie

In het Prospectus zal elke verwijzing naar de portefeuille, participaties, statistieken en activiteiten van Montea gepresenteerd worden op geconsolideerde basis, samen met de portefeuille, participaties, statistieken en activiteiten van haar dochtervennootschap in België (Acer Park NV), van haar bijkantoor (*vaste inrichting/établissement stable*) in Frankrijk (Montea SCA-SIIC), van haar dochtervennootschappen in Frankrijk (SCI Montea France, SCI 3R, SCI Antipole Cambrai, SCI Sagittaire, SCI Saxo, SCI Sévigné en SCI Socrate) en van haar dochtervennootschappen in Nederland (Montea Nederland NV, Montea Almere NV, Montea Rotterdam NV en SFG BV).

2.7. Beperkingen voor het Aanbod en voor de verspreiding van het Prospectus

2.7.1. Kandidaat-beleggers

De uitgifte van de Nieuwe Aandelen verloopt met voorkeurrecht voor de Bestaande Aandeelhouders. Kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: de initiële houders van Voorkeurrechten en de houders van Voorkeurrechten of van Scrips die deze hebben verworven op Euronext Brussel of elders.

Het Aanbod gaat door als een openbaar aanbod in België en in Frankrijk en als een private plaatsing van de Scrips aan institutionele beleggers door middel van een versnelde boekbuilding (d.w.z. een private plaatsing in de vorm van een boekbuilding procedure) in de Lidstaten van de Europese Economische Ruimte (de “Lidstaten” of, individueel, een “Lidstaat”) en Zwitserland.

Het Aanbod en dit Prospectus zijn niet en zullen niet worden ingediend voor goedkeuring bij enige toezichthoudende instantie buiten België. Bijgevolg mogen er geen stappen worden ondernomen die een openbaar aanbod van de Nieuwe Aandelen buiten België of Frankrijk zouden uitmaken of die hiertoe zouden kunnen leiden.

Dienovereenkomstig mogen de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips rechtstreeks noch onrechtstreeks worden aangeboden of verkocht, en mogen dit Prospectus of andere documenten die verband houden met het Aanbod niet worden verspreid of gepubliceerd, in enig rechtsgebied, behalve in omstandigheden waarbij alle toepasselijke wetten en reglementeringen worden nageleefd.

Beleggers dienen zichzelf te informeren over dergelijke beperkingen en dienen deze na te leven. De Vennootschap, de Zaakvoerder en de Managers aanvaarden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

Beleggers moeten alle toepasselijke wetten en reglementeringen naleven die van kracht zijn in enige jurisdictie waarin ze de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips aankopen, aanbieden of verkopen, of waarin ze dit Prospectus bezitten of verspreiden, en moeten de nodige toestemmingen, goedkeuringen of vergunningen verkrijgen die vereist zijn voor het aankopen, aanbieden of verkopen van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips volgens de wetten en reglementeringen die van kracht zijn in enige jurisdictie waarin de aankoop, aanbieding of verkoop plaatsvindt. De Vennootschap noch de Zaakvoerder, noch de Managers doen een aanbod tot verkoop van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips of doen een aanbod tot aankoop van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips aan personen in jurisdicties waar een dergelijk aanbod of verzoek niet toegelaten is.

De Vennootschap, de Zaakvoerder en de Managers behouden zich het recht voor elk aanbod tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips volledig of gedeeltelijk te weigeren, of aan een kandidaat-belegger minder Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips te verkopen dan deze belegger wenst.

2.7.2. Beperkingen voor het Aanbod

De verspreiding van het Prospectus, alsook het Aanbod, de inschrijving, de aankoop of de verkoop van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips in het kader van het Prospectus, kunnen in bepaalde landen beperkt worden door wettelijke of reglementaire bepalingen. Elke persoon die in het bezit is van het Prospectus, dient zich te informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en deze na te leven. Het Prospectus of elk ander document met betrekking tot het Aanbod mag niet buiten België worden verspreid, (tenzij in Frankrijk met het oog op het aanbod in Frankrijk en de notering van de Nieuwe Aandelen op Euronext Parijs) tenzij in overeenstemming met de geldende wetgevingen of reglementen, en mag geen aanbod tot inschrijving vormen in de landen waar een dergelijk aanbod de geldende wetgeving of reglementering zou schenden. Het Prospectus vormt in geen geval een aanbod of uitnodiging tot inschrijving, aankoop of verkoop van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in landen waar dergelijke aanbiedingen of uitnodigingen onwettig zouden zijn, en mag in geen geval met dergelijk doel of in dergelijk kader worden gebruikt.

Elke persoon (inclusief *trustees* en *nominees*) die het Prospectus ontvangt, mag dit in dergelijke landen enkel verspreiden of doen toekomen in overeenstemming met de wetgeving en reglementering die er gelden.

Elke persoon die, om welke reden ook, het Prospectus verspreidt of de verspreiding ervan toestaat, moet de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen in dit Hoofdstuk.

In het algemeen moet elke persoon die Nieuwe Aandelen of Voorkeurrechten verwerft of Voorkeurrechten uitoefent buiten België, zich ervan vergewissen dat die handeling de geldende wetgeving of reglementering niet schendt.

2.7.3. Lidstaten van de Europese Economische Ruimte

Dit Prospectus werd opgemaakt in de veronderstelling dat, eens het Prospectus werd goedgekeurd door de bevoegde instantie in een Lidstaat en werd gepubliceerd in overeenstemming met de Prospectusrichtlijn, zoals deze werd omgezet in het Belgisch recht, alle aanbiedingen van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips, andere dan het Aanbod in België, zullen plaatsvinden onder een

uitzondering opgenomen in de Prospectusrichtlijn, zoals omgezet door de Lidstaten, om een prospectus op te maken met betrekking tot het Aanbod van de Nieuwe Aandelen. Dienovereenkomstig zal elke persoon die een aanbod van de Nieuwe Aandelen maakt of wenst te maken in de EER, zulks dienen te doen in omstandigheden die geen enkele verplichting voor de Vennootschap of één van de Managers doet ontstaan om een prospectus voor zulk aanbod op te stellen, lokaal te laten erkennen of te verspreiden. De Vennootschap noch de Managers hebben toegestaan, en de Vennootschap noch de Managers staan toe om een aanbod met betrekking tot de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips via een financiële tussenpersoon te maken, behoudens de aanbiedingen gedaan door de Managers die een finale plaatsing van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips uitmaken overeenkomstig dit Prospectus.

Geen enkel openbaar aanbod aangaande Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips is gedaan of zal worden gedaan in eender welke andere Lidstaat dan België en Frankrijk, tenzij het Aanbod mag worden gedaan in een Lidstaat krachtens één van de volgende vrijstellingen, bepaald door de Prospectusrichtlijn, voor zover deze vrijstellingen werden omgezet in de betrokken Lidstaat:

- (a) aan gekwalificeerde beleggers binnen de betekenis van de wet in die Lidstaat die Artikel 2 (1) e) van de Prospectusrichtlijn invoert;
- (b) aan minder dan 150 natuurlijke of rechtspersonen (andere dan gekwalificeerde beleggers zoals gedefinieerd in de Prospectusrichtlijn); of
- (c) in elk ander geval, bedoeld in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn, voor zover een dergelijk Aanbod van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in eender welke Lidstaat de Emittent geen verplichting oplegt om een prospectus uit te geven conform artikel 3 van de Prospectusrichtlijn.

Met het oog op deze bepaling wordt met de uitdrukking "openbaar aanbod aangaande Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in een Lidstaat" bedoeld, een mededeling onder eender welke vorm en via eender welke drager die informatie geeft over de voorwaarden van het Aanbod en over de aangeboden Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips, die een belegger in staat stelt te beslissen erop in te schrijven, waarbij deze definitie in de betrokken Lidstaat kan worden gewijzigd door elke maatregel die de Prospectusrichtlijn omzet in deze Lidstaat.

2.7.4. Zwitserland

Geen enkel openbaar aanbod betreffende de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips werd gedaan of zal worden gedaan in Zwitserland, overeenkomstig artikel 652a par. II van de 'Code des Obligations suisse'.

2.7.5. Verenigde Staten

Geen enkel openbaar aanbod betreffende de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips werd gedaan of zal worden gedaan op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan *US persons* of aan personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke *US persons*.

De Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips zullen niet worden aangeboden of verkocht op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan *US persons* of personen die handelen voor rekening of in het voordeel van dergelijke *US persons*.

Onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, zal elke verwerver van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips geacht worden, bij aanvaarding van het Prospectus en levering van de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten en Scrips, te hebben verklaard, gewaarborgd en erkend dat:

- hij op datum van levering of verwerving, de effectieve begunstigde is of zal zijn van dergelijke effecten en (a) dat hij geen US person is en zich buiten het grondgebied van de Verenigde Staten bevindt, en (b) dat hij niet als persoon verbonden is aan de Emittent, noch handelt voor rekening van dergelijke persoon;
- de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips niet geregistreerd werden of zullen worden in de zin van de Securities Act en aanvaardt dat hij deze effecten op geen enkele wijze zal aanbieden, verkopen, verpanden of afstaan tenzij buiten de Verenigde Staten en conform Rule 903 of Rule 904 van Regulation S;
- de Emittent, de Managers en de met hen verbonden personen, alsook elke andere derde kunnen steunen op de echtheid en juistheid van de genoemde erkenningen, verklaringen en waarborgen.

Tot het einde van een termijn van 40 dagen vanaf de aanvang van het Aanbod, kan een verkoopaanbod, verkoop of overdracht van Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips in de Verenigde Staten door een financieel tussenpersoon (ongeacht of hij al dan niet deelneemt aan dit Aanbod) een inbreuk zijn op de registratieverplichtingen uit hoofde van de Securities Act van 27 mei 1933 zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

Tenzij anders vermeld, hebben de termen die in dit Hoofdstuk worden gebruikt, dezelfde betekenis als dewelke ze hebben gekregen in de Regulation S van de Securities Act.

2.7.6. Verenigd Koninkrijk

Montea heeft geen enkel aanbod van Aandelen toegestaan aan het publiek in het Verenigd Koninkrijk in de zin van de Financial Services and Markets Act 2000 ("UK FSMA"), waardoor het verplicht zou zijn een goedgekeurd prospectus ter beschikking te stellen conform de UK FSMA. De Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips zullen niet worden aangeboden aan personen in het Verenigd Koninkrijk, behalve aan personen die conform de UK FSMA worden gedefinieerd als 'qualified investors', of dit zullen worden in omstandigheden die niet leiden en niet zullen leiden tot een openbaar aanbod in het Verenigd Koninkrijk waarvoor de beschikbaarheid van een goedgekeurd prospectus vereist zou zijn conform de UK FSMA. De Managers zullen niet direct of indirect uitnodigen of aansporen om over te gaan tot beleggingsactiviteiten (in de zin van de UK FSMA) met betrekking tot de uitgifte of verkoop van Aandelen in omstandigheden waarin de UK FSMA niet van toepassing zou zijn. De Managers conformeren zich met alle geldende regels van de UK FSMA met betrekking tot alles wat zij doen aangaande de Aandelen in het Verenigd Koninkrijk, vanuit dit land of wat op een andere manier betrekking heeft op dit land.

2.7.7. Canada, Australië en Japan

In Canada, Australië of Japan mogen de Nieuwe Aandelen, Voorkeurrechten of Scrips niet te koop worden aangeboden. Dit Prospectus noch enig ander document betreffende dit Aanbod mag in deze landen worden verspreid of verzonden.

2.8. Toekomstgerichte informatie

Het Prospectus bevat toekomstgerichte verklaringen, verwachtingen en ramingen die door de Vennootschap werden gemaakt met betrekking tot de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap en de markten waarin zij actief is. Dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen zijn gebaseerd op verschillende veronderstellingen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die redelijk geacht werden op het ogenblik waarop ze werden gemaakt, maar die al dan niet correct zouden kunnen blijken. Bijgevolg is het mogelijk dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van Montea of de resultaten van de sector, wezenlijk afwijken van de toekomstige resultaten, prestaties of verwezenlijkingen die beschreven of gesuggereerd worden in dergelijke verklaringen, verwachtingen en ramingen. Factoren die een dergelijke afwijking kunnen veroorzaken omvatten, maar zijn niet beperkt tot, deze die worden beschreven in Hoofdstuk 1 (Risicofactoren) van deze Verrichtingsnota. Bovendien gelden deze voorzieningen en ramingen enkel op de datum van deze Verrichtingsnota.

Van tijd tot tijd kan de Vennootschap, schriftelijk of mondeling, toekomstgerichte verklaringen doen in verslagen aan de aandeelhouders en in andere mededelingen. Toekomstgerichte verklaringen omvatten verklaringen over de plannen, doelstellingen, strategieën, toekomstige gebeurtenissen, toekomstige inkomsten of prestaties, investeringsuitgaven, onderzoek en ontwikkeling, financieringsbehoeften, plannen voor of intenties tot overnames, concurrentievoordelen en –nadelen en bedrijfsstrategieën van de Vennootschap, over de trends die de Vennootschap verwacht in de sector en in de politieke, economische, financiële, sociale en juridische omgeving waarin ze actief is, en andere informatie die geen historische informatie is.

Woorden als “geloven”, “voorzien”, “verwachten”, “voornemen”, “plannen”, “voorspellen”, “nastreven”, “kunnen”, “mogelijk”, “zullen”, “misschien” en soortgelijke uitdrukkingen zijn bedoeld om toekomstgerichte verklaringen te identificeren, maar zijn niet de enige manier om dergelijke verklaringen te herkennen.

Door hun aard houden toekomstgerichte verklaringen inherente risico's en onzekerheden in, zowel algemene als specifieke risico's, en de kans bestaat dat de voorspellingen, verwachtingen, ramingen en andere toekomstgerichte verklaringen niet worden bewaarheid. Deze risico's, onzekerheden en andere factoren omvatten, onder andere, de risico's opgesomd in Hoofdstuk 1 (Risicofactoren), naast de risico's die elders in deze Verrichtingsnota werden opgenomen. De beleggers dienen zich ervan bewust te zijn dat een aantal belangrijke factoren ertoe kunnen leiden dat de resultaten wezenlijk verschillen van de plannen, doelstellingen, verwachtingen, schattingen en intenties die worden uitgedrukt in dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

Wanneer ze zich verlaten op de toekomstgerichte verklaringen, dienen de beleggers zorgvuldig de voorafgaande factoren en andere onzekerheden en gebeurtenissen te overwegen, vooral in het licht van de politieke, economische, financiële, sociale en juridische omgeving waarin de Vennootschap actief is. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gelden alleen op de datum waarop ze worden gedaan. De Vennootschap neemt bijgevolg geen enkele verplichting op zich om ze bij te werken of te herzien op basis van nieuwe informatie, toekomstige gebeurtenissen of andere informatie, behalve indien dat wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en reglementering. De Vennootschap geeft geen enkele verklaring, waarborg of voorspelling dat de resultaten die verwacht worden in dergelijke toekomstgerichte verklaringen zullen worden gehaald, en dergelijke toekomstgerichte verklaringen

vertegenwoordigen in elk geval slechts één van de vele mogelijke scenario's en kunnen niet beschouwd worden als het meest waarschijnlijke of gebruikelijke scenario.

2.9. Sectorinformatie, marktaandeel, rangschikking en andere gegevens

Tenzij anders in het Prospectus vermeld, is bepaalde informatie opgenomen in het Prospectus gebaseerd op onafhankelijke publicaties, op rapporten van marktonderzoekbedrijven en andere onafhankelijke bronnen of op de eigen schattingen en veronderstellingen van de Vennootschap, waarover de Vennootschap van oordeel is dat zij redelijk zijn. Indien informatie werd afgeleid van onafhankelijke bronnen, verwijst het Prospectus naar dergelijke onafhankelijke bronnen.

De informatie die afkomstig is van derde organisaties is nauwkeurig weergegeven en, voor zover de Vennootschap weet en heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onnauwkeurig of misleidend zou worden. De Vennootschap en de Managers en hun respectieve adviseurs hebben geen enkele van de voornoemde informatie onafhankelijk geverifieerd. Bovendien is marktinformatie onderhevig aan veranderingen en niet altijd met volledige zekerheid verifieerbaar door beperkingen op de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van basisinformatie, de willekeur van het gegevensverzamelingsproces en andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktgegevens.

Kandidaat-beleggers moeten zich er daarom van bewust zijn dat de gegevens met betrekking tot het marktaandeel, de rangschikking en andere soortgelijke gegevens in het Prospectus, alsook de inschattingen en overtuigingen die gebaseerd zijn op dergelijke gegevens, mogelijks niet geheel accuraat zijn.

2.10. Afronding van financiële en statistische gegevens

Bepaalde financiële en statistische informatie in het Prospectus was het voorwerp van afrondingen en aanpassingen in het kader van wisselkoers omrekeningen. Hierdoor kan de optelsom van bepaalde gegevens afwijken van het uitgedrukte totaal.

2.11. Beschikbaarheid van het Prospectus en andere documenten

2.11.1. Prospectus

Deze Verrichtingsnota vormt samen met het Registratiedocument van 1 april 2014 en de Samenvatting van 2 juni 2014 het Prospectus. Het Registratiedocument en de Verrichtingsnota zijn enkel beschikbaar in het Nederlands en het Frans. De Samenvatting is beschikbaar in het Nederlands, Frans en Engels. Het Prospectus zal vanaf 3 juni 2014 kosteloos ter beschikking van de beleggers worden gesteld op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, België. Het Prospectus kan op verzoek van particuliere beleggers in België ook kosteloos worden bekomen bij ING België, telefoonnummer +32 2 464 60 01 (Nederlands), +32 2 464 60 02 (Frans) of +32 2 464 60 04 (Engels), bij KBC Bank, telefoonnummer +32 3 283 29 70 (Nederlands en Engels), bij CBC Banque, telefoonnummer +32 800 92 020 (Frans) en bij Belfius Bank, telefoonnummer +32 2 222 12 02 (Nederlands en Engels) en +32 02 222 12 01 (Frans en Engels). Het Prospectus is ook beschikbaar op het internet op de volgende websites: www.montea.com, www.ing.be/aandelentransacties, www.kbc.be, www.kbcsecurities.be, www.cbc.be, www.bolero.be en www.belfius.be.

De terbeschikkingstelling van het Prospectus op het internet houdt geen aanbod tot verkoop, noch een uitnodiging tot het indienen van een aanbod tot aankoop van Aandelen in ten opzichte van om het even welke persoon in om het even welk rechtsgebied waar het onwettelijk is een dergelijk aanbod of verzoek te doen aan een dergelijke persoon. Het Prospectus mag niet worden gekopieerd, beschikbaar worden gesteld of – wat de elektronische versie betreft - worden afgedrukt voor verspreiding anders dan overeenkomstig de beperkingen opgenomen in dit Prospectus (zie Hoofdstuk 2.7 van dit Prospectus). Andere informatie op de website van de Vennootschap of enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus.

2.11.2. Vennootschapsdocumenten en andere informatie

De Vennootschap moet haar (herwerkte en gewijzigde) (gecoördineerde) statuten en andere akten die gepubliceerd moeten worden in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad neerleggen ter griffie van de Rechtbank van Koophandel van Dendermonde (België), waar deze beschikbaar zijn voor het publiek. Een kopie van de meest recente coördinatie van de statuten en het corporate governance charter is ook beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.montea.com).

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook geauditeerde enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen opstellen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en de daarop betrekking hebbende verslagen van de raad van bestuur van de Zaakvoerder en de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Als genoteerde vennootschap heeft de Vennootschap bovendien de plicht samenvattingen van haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële overzichten, het wettelijke verplichte verslag van de Commissaris en het verslag van de raad van bestuur van de Zaakvoerder van de Vennootschap te publiceren. Deze samenvattingen worden doorgaans in de Belgische financiële pers gepubliceerd in de vorm van een persbericht. Kopieën hiervan zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap.

De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die als 'voorkennis' wordt gekwalificeerd onder de toepasselijke regelgeving. De Vennootschap moet ook koersgevoelige informatie, informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie bekendmaken aan het publiek. In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, wordt dergelijke informatie en documentatie beschikbaar gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap (op voorwaarde dat de voorwaarden uiteengezet in artikel 14 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 zijn voldaan), de communicatiekanalen van Euronext Brussel en Euronext Parijs of een combinatie van deze media.

De website van de Vennootschap is te vinden op het adres www.montea.com.

2.12. Definities

De verklaring van de in de Verrichtingsnota gebruikte definities kan worden teruggevonden in Hoofdstuk 12 (Definities van de belangrijkste termen).

3. KERNGEGEVENS

3.1. Verklaring inzake het werkkapitaal

Montea financiert haar activiteiten met lange termijn kredieten.

De volgende kredieten vervallen binnen de 12 maanden na datum van de verrichtingsnota:

- In het jaar 2014 (26,7 miljoen):
 - Een lange termijn krediet van EUR 5 miljoen bij BNP Paribas Fortis NV (aangegaan op 30 september 2011) dat vervalt op 30 september 2014;
 - Een lange termijn krediet van EUR 6,7 miljoen bij Belfius Bank (aangegaan op 30 september 2011) dat vervalt op 30 september 2014;
 - Een lange termijn krediet van EUR 15 miljoen bij KBC Bank NV (aangegaan op 30 september 2011) dat vervalt op 31 december 2014;
- In de eerste helft van het jaar 2015 (EUR 25 miljoen):
 - Een lange termijn krediet van EUR 15 miljoen bij KBC Bank NV (aangegaan op 18 juni 2012) dat vervalt op 18 juni 2015;
 - Een lange termijn krediet van EUR 10 miljoen bij Belfius Bank (aangegaan op 31 mei 2012) dat vervalt op 31 mei 2015.

Deze kredieten zijn op Datum van deze Verrichtingsnota volledig opgenomen. Daarnaast beschikt Montea nog over EUR 10,0 miljoen niet-opgenomen lange termijn kredieten.

Rekening houdend met de netto opbrengsten van het Aanbod en rekening houdend met de (her)financiering van de bovenvermelde lange termijn financieringen beschikt Montea op Datum van deze Verrichtingsnota over voldoende werkkapitaal (overschot ten belope van EUR 13,2 miljoen) om onder alle omstandigheden haar huidige behoeften te voldoen voor een periode van 12 maanden volgend op de Datum van deze Verrichtingsnota.

Zonder rekening te houden met de netto opbrengsten van het Aanbod en zonder rekening te houden met de (her)financieringen van de bovenvermelde bestaande lange termijn kredietlijnen beschikt Montea op de Datum van deze Verrichtingsnota over onvoldoende werkkapitaal (tekort ten belope van ongeveer EUR 87,6 miljoen) om onder alle omstandigheden haar huidige behoeften aan werkkapitaal te voldoen voor een periode van 12 maanden volgend op de Datum van deze Verrichtingsnota.

Het vervallen van de bovenstaande kredieten en het nakomen van de verplichtingen die Montea is aangegaan in het kader van een aantal investerings- 'build to suit' projecten (onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden) leidt tot een tekort aan werkkapitaal vanaf augustus 2014. Rekening houdend met deze vervaldagen, de beschikbare kredietlijnen en de verwachte operationele resultaten, varieert dit tekort tussen de Datum van deze Verrichtingsnota en 30 juni 2015 tussen EUR 21,8 miljoen op 31 augustus 2014 en maximaal EUR 87,6 miljoen op 30 juni 2015.

Montea verwacht dit tekort als volgt te financieren:

- Door middel van de netto opbrengsten van het Aanbod ten belope van maximaal EUR 51,6 miljoen. Bepaalde Bestaande Aandeelhouders, met name Familie De Pauw, Belfius Insurance en Federale Verzekering hebben zich er onherroepelijk toe verbonden om al hun

Voorkeurrechten, en Familie De Smet heeft er zich onherroepelijk toe verbonden om een gedeelte van haar Voorkeurrechten, (in totaal voor 46,6% van de Aandelen) uit te oefenen tijdens de Inschrijvingsperiode en in te schrijven op de kapitaalsverhoging voor een bedrag van minimaal EUR 24,5 miljoen (zie Hoofdstuk 5.13.2).

- Daarnaast voorziet Montea een verlenging of vervanging of uitbreiding van haar lange termijn kredieten. De onderhandelingen met betrekking tot de verlenging, vervanging of uitbreiding van bovenstaande kredietlijnen zijn op Datum van deze Verrichtingsnota nog niet opgestart. In het verleden heeft Montea haar kredieten steeds kunnen verlengen. Daarenboven financiert Montea zich bij verschillende banken, hetgeen naar mening van Montea het herfinancieringsrisico verkleint.

In het geval Montea er niet in zou slagen haar kredietlijnen te verlengen of te vervangen en de netto opbrengsten van het Aanbod onvoldoende zouden zijn om haar werkkapitaal te financieren, zou Montea kunnen overwegen om zich verder te financieren via de uitgifte van een nieuwe obligatielening of eventueel via de verkoop van bepaalde gebouwen.

Montea verwacht dat bovenvermelde maatregelen haar in staat zullen stellen om haar huidige behoeften aan werkkapitaal te kunnen voldoen voor een periode van 12 maanden volgend op de Datum van deze Verrichtingsnota.


3.2. Kapitalisatie en schuldenlast

De cijfers voor kapitalisatie en schuldenlast werden zonder aanpassing overgenomen uit de niet geauditeerde tussentijdse financiële rekeningen die werden opgesteld in overeenstemming met IFRS, zoals goedgekeurd door de EU, voor de periode die eindigt op 31 maart 2014.

Deze informatie kan best samen met de financiële rekeningen en de bijbehorende nota's gelezen worden.

3.2.1. Kapitalisatie


Op 31 maart 2014 bedraagt het eigen vermogen EUR 140,9 miljoen.

 (EUR x 1.000)	31/03/2014	31/12/2013
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	140 896	138 967
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	140 798	138 869
Kapitaal	137 537	137 537
Uitgiftepremies	1 771	1 771
Reserves	-484	-16 410
Wettelijke reserve (+)	829	829
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-35 930	-35 881
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-14 576	-11 799
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-16 634	-13 830
Reserve voor eigen aandelen (-)	-639	-639
Andere reserves (+/-)	65 627	44 910
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	839	
Nettoresultaat van het boekjaar	1 974	15 970
Minderheidsbelangen	98	98

3.2.2. Schuldenlast op 31 maart 2014

Op 31 maart 2014 bedraagt de geconsolideerde netto financiële schuld EUR 212,3 miljoen⁵.

⁵ Dit is het bedrag van de netto financiële schuld en is niet het bedrag dat wordt gebruikt om de schuldgraad te berekenen volgens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. De posten die deel uitmaken van de netto financiële schuld die geen deel uitmaken van de schulden als onderdeel van de berekening van de schuldgraad zijn de posten "Kas en kasequivalenten" en "andere langlopende financiële verplichtingen". Het totaal aan schulden dat wordt gebruikt om de schuldgraad van de Verenootschap te berekenen bedraagt EUR 203,72 miljoen om zo tot een schuldgraad te komen van 55,11%.

 (EUR x 1.000)	31/03/2014	31/12/2013
VERPLICHTINGEN	228 792	200 831
Langlopende verplichtingen	184 373	158 798
Voorzieningen	0	0
Langlopende financiële schulden	167 739	144 517
Andere langlopende financiële verplichtingen	16 634	13 830
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
Andere langlopende verplichtingen	0	452
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Kortlopende verplichtingen	44 419	42 032
Voorzieningen	0	0
Kortlopende financiële schulden	28 949	28 529
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4 705	3 365
Andere kortlopende verplichtingen	2 329	2 610
Overlopende rekeningen	8 437	7 528
WAARVAN FINANCIELE SCHULDEN	213 322	187 327
KAS EN KASEQUIVALENTEN	979	4 092
TOTALE NETTO FINANCIELE SCHULD	212 343	183 235

De langlopende en kortlopende financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit opgenomen kredietlijnen, leasingschulden en de opgenomen obligatielening in juni 2013.

De andere langlopende schulden betreffen de negatieve waardering van de financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS (Interest Rate Swaps).

De schuldgraad van de Vennootschap mag wettelijk niet meer bedragen dan 65%.

De Vennootschap heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten waarbij de geconsolideerde schuldgraad niet boven de 60% mag stijgen. Bovendien werd in de voorwaarden van de 2013 Obligaties en de 2014 Obligaties een maximale geconsolideerde schuldgraad bedongen van 65%.

Niettegenstaande wat voorafgaat, heeft de Vennootschap geen hypotheek, pand op handelszaak of volmacht verleend om ofwel een hypothecair mandaat of een mandaat tot pand op de handelszaak te vestigen.

Op datum van 28 mei 2014 heeft de Vennootschap een obligatielening uitgegeven voor een totaal bedrag van EUR 30 miljoen (de 2014 Obligaties). Wanneer rekening wordt gehouden met de 2014 Obligaties in de schuldenlast van de Vennootschap per 31 maart 2014, zou dit geen impact hebben op de schuldratio van Montea per 31 maart 2014 omwille van het feit dat de Vennootschap de opbrengsten van de 2014 Obligaties volledig zou gebruikt hebben om de opgenomen lange termijn kredietlijnen af te lossen.

3.3. Belangen van bij het Aanbod betrokken natuurlijke en rechtspersonen

3.3.1. Belangen van de Managers

De Managers hebben met de Vennootschap een Engagement Letter ondertekend voor het Aanbod en zullen, in principe, een Underwriting Agreement sluiten uiterlijk op de dag na de Scrips private plaatsing (zie Hoofdstuk 5.15 van deze Verrichtingsnota).

Bovendien:

- hebben ze verleend, en zullen ze in de toekomst verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële en andere diensten verlenen aan de Vennootschap of aan haar aandeelhouders in het kader waarvan ze vergoedingen kunnen innen;
- zijn de Managers met de Vennootschap financieringscontracten en indekkingsinstrumenten overeengekomen⁶.

Het is mogelijk dat de Managers van tijd tot tijd aandelen, schuldinstrumenten of andere financiële instrumenten van de Vennootschap aanhouden. In het bijzonder houdt Belfius Insurance, een dochtervennootschap van Belfius Bank, 898.139 Aandelen aan, wat 13,2% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigt. Belfius Insurance, met als vaste vertegenwoordiger Dirk Vanderschrick, is eveneens lid van de raad van bestuur van de Zaakvoerder. De Managers zijn kredietverstrekkers onder de kredietovereenkomsten en zullen in de toekomst mogelijk bijkomende bancaire en commerciële diensten leveren aan de Vennootschap waarvoor ze vergoedingen en commissies zouden kunnen ontvangen.

3.3.2. Belangenconflicten

Federale Verzekering, Belfius Insurance, PSN Management BVBA en DDP Management BVBA, welke allen bestuurder zijn van de Zaakvoerder, hebben aangegeven dat zij, of met hen verbonden personen, zullen inschrijven op het Aanbod. De overige bestuurders van de Zaakvoerder bezitten geen Aandelen van de Vennootschap.

Ingevolge artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 hebben de bovenvernoemde personen een belangenconflict met betrekking tot het Aanbod. Overeenkomstig artikel 18 §2 en §3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 verklaart de Zaakvoerder dat het Aanbod en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging (i) in het belang van de Vennootschap is, (ii) zich binnen het beleggingsbeleid van de Vennootschap situeert en (iii) onder normale marktvoorwaarden wordt uitgevoerd. Ingevolge artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 zouden ook de volgende personen mogelijk een belangenconflict kunnen hebben met betrekking tot het Aanbod indien ze voornemens zouden zijn om in te schrijven op Nieuwe Aandelen en/of later Nieuwe Aandelen te verwerven:

⁶ De financieringscontracten omvatten de lange termijn en korte termijn financieringen met variabele interestvoet. De Vennootschap heeft kredietlijnen afgesloten met de Managers voor een totaal bedrag van EUR 125.000.000, waar op Datum van deze Verrichtingsnota EUR 105.500.000 van opgenomen is (zijnde EUR 23.166.667 op korte termijn en EUR 82.333.333 op lange termijn). De Vennootschap heeft zich ingedekt tegen de variabele interestvoet d.m.v. het afsluiten van indekkingscontracten van het type "IRS" ("Interest Rate Swaps") met de Managers voor een totaal gecontracteerd bedrag van EUR 138.425.000.

- de Zaakvoerder;
- Familie De Pauw;
- de bestuurders van de Zaakvoerder en hun respectievelijke vaste vertegenwoordigers; en
- de aandeelhouder Banimmo.

De belangenconflictprocedure van artikel 523 Wetboek van vennootschappen dient niet te worden toegepast aangezien het vermogensrechtelijk belang dat bestuurders rechtstreeks, dan wel onrechtstreeks, zouden kunnen hebben bij het Aanbod niet strijdig kan zijn met dat van de Vennootschap. De beslissing tot kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal heeft voor de Vennootschap immers als enige vermogensrechtelijk gevolg de verhoging van haar maatschappelijk kapitaal. Het Aanbod vindt daarenboven plaats met behoud van Voorkeurrecht, waardoor (i) de Bestaande Aandeelhouders niet verwaterd worden op het vlak van stemrechten en dividendrechten voor zover zij al hun Voorkeurrechten uitoefenen en (ii) de gelijkheid onder de Bestaande Aandeelhouders gewaarborgd is. Bovendien wordt de Uitgifteprijs op objectieve wijze bepaald in functie van de beurskoers van het Aandeel op Euronext Brussel en Euronext Parijs inclusief een korting die wordt toegepast zoals gebruikelijk is voor dit type van transacties.

Zie ook Hoofdstuk 5.13.2 inzake de intenties van de Belangrijke Aandeelhouders van de Vennootschap.

3.4. Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten

De geraamde bruto inkomsten van het Aanbod, indien er volledig op ingetekend wordt, bedragen EUR 52.526.232 die na aftrek van geraamde kosten en uitgaven ten bedrage van EUR 900.000 (zie Hoofdstuk 9) leiden tot geraamde netto inkomsten van het Aanbod ten bedrage van ongeveer EUR 51,6 miljoen. Montea is van plan om de netto-opbrengsten van het Aanbod te gebruiken om haar groeistrategie verder te zetten en dus haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden, binnen de grenzen van de schuldgraadvork van 50 tot 55% die de raad van bestuur nastreeft (dit sluit niet uit dat deze vork gedurende kortere periodes kan worden overschreden). De schuldgraad van de Vennootschap bedraagt 55,11% op 31 maart 2014.

De Vennootschap is van plan om het grootste deel van de netto opbrengsten van het Aanbod te gebruiken om een acquisitie programma te financieren. Sedert de afsluiting van het boekjaar 2013 heeft de Vennootschap reeds, volgende transacties aangekondigd voor een totaal bedrag van EUR 80,2 miljoen.

- In België
 - Verwerving van een gebouw te Puurs: Deze overname werd gerealiseerd in februari 2014. Het gebouw is gelegen op een terrein van 30.600 m² en omvat een moderne opslagruimte van 12.000 m² en een kantoorruimte van 1.600 m². De site is gelegen in de logistieke zone Pullaar, met een snelle verbinding met zowel de A12 Brussel/Antwerpen als de N16 Rijksweg richting E17. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringsbedrag van EUR 7,9 miljoen en heeft een huurgarantie van de vorige eigenaar Office Depot die loopt vanaf 25 februari 2014 voor een periode van 9 maanden aan een aanvangsrendement van 8,15%.
 - Build-to-suit project voor Dachser op MG Park De Hulst te Willebroek: De ontwikkeling van het eerste plot in het kader van de partnershipovereenkomst voor het duurzaam

logistiek park "MG Park De Hulst" omvat een terrein van ca 37.800 m² waarop een crossdock gebouw op maat zal gebouwd worden van ca 6.800 m² opslagruimte en ca 2.300 m² kantoorruimte. In een tweede fase kan het gebouw met 1.700 m² uitgebreid worden. Het crossdock gebouw zal in de loop van het derde kwartaal van 2014 operationeel zijn. Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering, mits aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden is voldaan. De transactie vertegenwoordigt een investeringsbedrag van EUR 12,8 miljoen. Het gebouw is verhuurd voor een vaste periode van 20 jaar aan Dachser met een aanvangsrendement van 7,70%.

- Build-to-suit project voor Metro op de site van Montea in Vorst: In 2008 kocht Montea de site "Unilever" te Vorst. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 87.000 m² en bestond bij de aankoop uit 8 verschillende gebouwen met Unilever als hoofdhuurder. In het kader van het dynamisch beheer van haar vastgoedportefeuille, besloot Montea in 2013 om het oudste gebouw van ca 14.000 m² af te breken en een nieuw duurzaam project te herontwikkelen.

In een eerste fase zal Montea voor Metro op deze site een distributiecentrum op maat ontwikkelen met een totale oppervlakte van 3.500 m². De werken werden reeds gestart en het nieuwe distributiecentrum zal in principe in september 2014 operationeel zijn. Deze nieuwe investering op deze site bedraagt EUR 3,6 miljoen (exclusief grondwaarde). De huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 27 jaar met een aanvangsrendement van 7,6%. op de waarde van de investering en de grondwaarde (reeds in bezit van Montea).

- Renovatie en uitbreiding voor Caterpillar op de site van Montea (in mede-eigendom met WDP) in Grimbergen: WDP en Montea zullen de site te Grimbergen gedeeltelijk herontwikkelen en uitbreiden in samenspraak met Caterpillar Distribution Services Europe, tot een strategische logistieke hub van circa 60.000 m². Ongeveer 29.500 m² magazijnruimte en 2.350 m² kantoorruimte zullen gerenoveerd worden en ongeveer 30.000 m² nieuwe magazijnruimte zal ontwikkeld worden op de site. De site te Grimbergen is gelegen langs het zeekanaal, in de buurt van de container-terminal van Vilvoorde. Deze nieuwe investering op deze site wordt geschat op EUR 7,4 miljoen (gedeelte Montea). WDP en Montea hebben een huurovereenkomst gesloten met Caterpillar Distribution Services Europe voor een periode van 9 jaar, met aanvang na ingebruikname van de gerenoveerde bestaande en nieuwe gebouwen (respectievelijk verwacht in het 3^{de} en 4^{de} trimester van 2014)
- 2^{de} Build-to-suit project met MG Real Estate op park De Hulst te Willebroek. De ontwikkeling van het tweede plot in het kader van de partnershipovereenkomst voor het duurzaam logistiek park "MG Park De Hulst" omvat een project voor Neovia Logistics Services Belgium. De ontwikkeling omvat een logistiek platform van 19.000 m² opslagruimte, 500 m² kantoorruimte en 82 truckplaatsen. Het gebouw zal uitgerust zijn met een sprinkler installatie en 30 laadkades en zal in de loop van het derde kwartaal van 2014 operationeel zijn. Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden. Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 10 jaar. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 13,3 miljoen en zal op basis

van een bruto aanvangsrendement van ongeveer 8,1%, een bijkomende huur van EUR 1,1 miljoen per jaar genereren.

- 3^{de} Build-to-suit project met MG Real Estate op park De Hulst te Willebroek. De ontwikkeling van het derde plot in het kader van de partnershipovereenkomst voor het duurzaam logistiek park “MG Park De Hulst”, op een terrein van ca 20.100 m², omvat een logistiek platform op maat van 13.000 m² opslagruimte, 1.000 m² kantoorruimte en 75 parkeerplaatsen voor een Amerikaanse multinational. Het gebouw zal uitgerust zijn met een sprinkler installatie en 12 laadkades en zal in de loop van het derde kwartaal van 2014 operationeel zijn. Partijen hebben een lange termijn huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 15 jaar. Montea zal dit pand verwerven bij de oplevering onder gebruikelijke opschortende voorwaarden. Deze transactie vertegenwoordigt een totale investeringswaarde van EUR 9,6 miljoen en zal op basis van een bruto aanvangsrendement van 7,5%, een bijkomende huur van EUR 0,7 miljoen per jaar genereren.
- In Nederland
 - Verwerving van een gebouw in Waddinxveen: Dit distributiecentrum werd verworven in februari 2014 en omvat een terrein van 25.800 m², gelegen in Waddinxveen langs de A12 (met verbinding naar Den Haag–Utrecht–Arnhem–Rührgebied). Het distributiecentrum bestaat uit 14.100 m² opslagruimte, 2.560 m² mezzanine en ca 2.800 m² kantoorruimte. De transactie vertegenwoordigt een investeringsbedrag van EUR 12,7 miljoen. Het gebouw is verhuurd voor een vaste periode van 15 jaar aan Delta Wines met een aanvangsrendement van 8,0%.
 - Build-to-suit project in Oss voor Vos Logistics: De site heeft een oppervlakte van ca 35.000 m², het gebouw zal bestaan uit ca 24.300 m² opslagruimte, 680 m² kantoorruimte en een mezzanine van 800 m². Het platform heeft een uitstekende ligging met aansluiting naar de autosnelwegen A50/A59 en zal tegen 1 oktober 2014 operationeel zijn. Deze transactie vertegenwoordigt een investeringsbedrag van ongeveer EUR 12,9 miljoen. Het gebouw is verhuurd voor een vaste periode van 7 jaar en drie maanden aan Vos Logistics met een aanvangsrendement van 7,9%.

De investeringen die Montea zal doen in de verschillende build-to-suit, renovatie en uitbreiding projecten, die hierboven zijn beschreven, zullen naar verwachting in belangrijke mate gerealiseerd worden in de laatste drie kwartalen van 2014. In de tussentijd zal Montea het surplus aan netto inkomsten van het Aanbod aanwenden om bepaalde lange termijn kredieten terug te betalen, die later opnieuw opvraagbaar zijn.

Het effect van het Aanbod (indien er volledig op wordt ingetekend) op de schuldgraad van 55,11% per 31 maart 2014 zou, wanneer wordt verondersteld dat alle build-to-suit en renovatie en uitbreiding projecten die hierboven worden beschreven volledig zouden zijn opgeleverd en betaald op 31 maart 2014, en in de hypothese dat het resterende bedrag als cashmiddelen worden gebruikt om bestaande lange termijn leningen af te lossen, leiden tot een daling van de pro forma schuldgraad op 31 maart 2014 tot 49,2%. Deze pro-forma berekeningen houden geen rekening met de behoeften aan bedrijfskapitaal, de eventuele operationele resultaten, de impact op de waardering van de vastgoedportefeuille alsook de impact op de waardering van de rente-indekkingsinstrumenten als gevolg van de schommelingen in de rentevoet, die een impact kunnen hebben op de totale activa en de schuldpositie van de Vennootschap, en dus op de schuldgraad. De Vennootschap bestudeert

daarnaast op continue basis andere investeringsprojecten. De Vennootschap verwacht dat elk van deze projecten zal bestaan uit de verwerving van voorverhuurde, kwalitatief hoogstaande logistieke sites of uit nieuwe build-to-suit projecten of projecten op de bestaande sites zowel in België, Frankrijk als in Nederland. Zoals besproken in de vooruitzichten, beoogt Montea, zonder de hierboven vernoemde build-to-suit en renovatie en uitbreiding projecten in rekening te nemen, in 2014 een groei van de portefeuille met ca EUR 20 miljoen.

Op de Datum van deze Verrichtingsnota kan de Vennootschap niet met zekerheid de aanwending van de opbrengsten van het Aanbod voorspellen. De Vennootschap zal naar eigen goeddunken de bedragen alsook de timing bepalen van de werkelijke investeringen en dit zal afhangen van verschillende factoren zoals de evolutie van de schuldgraad, de beschikbaarheid van de verschillende investeringsmogelijkheden, de realisatie van de opschortende voorwaarden in de build-to-suit projecten, de timing van de oplevering build-to-suit projecten, de werkelijke netto-opbrengst van het Aanbod, alsook de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap. Bijgevolg zal het management van de Vennootschap grote flexibiliteit bezitten in de besteding van de netto opbrengst van dit Aanbod. De Vennootschap zal over de aanwending van de middelen te gepaste tijde communiceren en specificeren waaraan de opgehaalde middelen zijn besteed.

4. INFORMATIE OVER DE AANDELEN DIE ZULLEN WORDEN AANGEBODEN EN DE TOELATING TOT DE NOTERING VAN DE AANDELEN OP EURONEXT BRUSSEL EN PARIJS

4.1. Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen

4.1.1. Aard

Alle Nieuwe Aandelen worden uitgegeven conform het Belgisch recht. Het betreft gewone aandelen die kapitaal vertegenwoordigen (in euro), van dezelfde categorie, volledig vrij verhandelbaar, volledig volstort, met stemrecht, zonder aanduiding van nominale waarde. Ze zullen dezelfde bijbehorende rechten hebben en delen in de winst als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat voor boekjaar 2014 de Nieuwe Aandelen recht zullen geven op een dividend vanaf het moment volgend op de uitgifte, i.e. vanaf 24 juni 2014.

De Nieuwe Aandelen krijgen net zoals de Bestaande Aandelen de ISIN-code BE0003853703, de Voorkeurrechten krijgen de ISIN-code BE0970132354.

4.1.2. Vorm

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in gedematerialiseerde vorm en zullen als zodanig worden geboekt op de rekening van de aandeelhouder bij zijn financiële tussenpersoon.

Aandeelhouders kunnen op eigen kosten en op gelijk welk ogenblik aan Montea vragen om hun aandelen op naam om te zetten in gedematerialiseerde aandelen of vice versa. Aandeelhouders moeten bij hun bank informatie vragen over de kosten in verband met deze omzetting.

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven in euro.

4.2. Wetgeving waaronder de effecten gecreëerd zijn en bevoegde rechtbanken

De Aandelen zijn onderworpen aan het Belgisch recht.

De rechtbanken van Brussel zijn bevoegd om kennis te nemen van en te oordelen over elk geschil dat zou ontstaan tussen de beleggers en de Emittent in verband met het Aanbod en de Nieuwe Aandelen.

4.3. Rechten die aan de Aandelen verbonden zijn

4.3.1. Stemrechten

Iedere aandeelhouder van de Vennootschap heeft recht op één stem per Aandeel, onder voorbehoud van de gevallen waarin het stemrecht wordt geschorst voorzien door het Wetboek van vennootschappen. Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht.

Stemrechten in verband met Aandelen kunnen onder andere in de volgende gevallen worden opgeschort:

- wanneer de door de Zaakvoerder behoorlijk opgevraagde en opeisbare volstortingen met betrekking tot Aandelen, niet zijn gedaan;
- wanneer een Aandeel aan verscheidene eigenaars toebehoort, totdat een enkele persoon wordt aangewezen als eigenaar van het Aandeel ten aanzien van de Vennootschap;

- wanneer een aandeelhouder houder is van Aandelen die recht geven op stemrechten die gelijk of hoger zijn dan de drempel van 3% of 5%, of een veelvoud van 5% van het totale aantal stemrechten verbonden aan de Aandelen op de datum van de relevante aandeelhoudersvergadering, behalve wanneer de desbetreffende aandeelhouder de Vennootschap en de FSMA minstens 20 kalenderdagen vóór de datum van de aandeelhoudersvergadering op de hoogte bracht (overeenkomstig artikel 545 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 6, §1, van de Wet van 2 mei 2007) dat zijn aandelenbezit de hierboven genoemde drempels bereikt, overschrijdt of onderschrijdt;
- wanneer de Aandelen door de Vennootschap zelf worden verworven of in pand genomen; en
- wanneer het stemrecht werd opgeschort door een bevoegde rechtbank of de FSMA.

In het algemeen is de Algemene Vergadering exclusief bevoegd voor:

- de goedkeuring van de jaarrekeningen van de Vennootschap;
- de benoeming en het ontslag van de commissaris van de Vennootschap;
- de toekenning van kwijting aan de Zaakvoerder en de Commissaris;
- het bepalen van de vergoeding van de Zaakvoerder en de Commissaris voor de uitoefening van hun mandaat;
- de verdeling van de winst;
- het instellen van een aansprakelijkheidsvordering tegen de Zaakvoerder;
- het instellen van een procedure tot ontslag tegen de Zaakvoerder;
- beslissingen met betrekking tot de ontbinding, fusie en bepaalde andere reorganisaties van de Vennootschap;
- de goedkeuring van statutenwijzigingen.

4.3.2. Dividendrechten

(i) Algemeen

De Nieuwe Aandelen geven recht op een (*pro rata temporis*) dividend per aandeel (indien er een uitkeerbare winst is) vanaf de datum van uitgifte, in principe 24 juni 2014.

Hiervoor wordt coupon nr. 13 vlak voor de start van de Inschrijvingsperiode onthecht van de Bestaande Aandelen (na sluiting van de beurzen). Deze coupon vertegenwoordigt het recht om een deel van het dividend voor het huidige boekjaar, berekend pro rata temporis voor de periode tussen 1 januari 2014 en de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen, in principe 24 juni 2014, te ontvangen waartoe de aandeelhoudersvergadering van 19 mei 2015 later zou beslissen (indien van toepassing).

De coupon wordt onthecht op 2 juni 2014, maar wordt op hetzelfde ogenblik uitbetaald als de coupon die het saldo van het dividend uitmaakt (coupon nr. 14 of desgevallend één van de daaropvolgende coupons). Zij zal binnen de bankinstellingen bewaard en veruitwendigd worden op dezelfde wijze als deze bankinstelling andere onthechte coupons veruitwendigt. Haar waarde wordt op het ogenblik van de prospectus ingeschat zoals hieronder beschreven.

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupons nr. 14 en volgende aangehecht.

Coupon nr. 14, of desgevallend één van de daaropvolgende coupons, vertegenwoordigt het recht om een deel van het dividend (als dat er is) voor het huidige boekjaar, berekend pro rata temporis voor de

periode tussen de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen, in principe 24 juni 2014, en 31 december 2014, te ontvangen waartoe de aandeelhoudersvergadering van 19 mei 2015 later zou beslissen.

Voor zover alle andere aspecten onveranderd blijven, en na onderzoek van de vooruitzichten, heeft de Vennootschap de doelstelling om voor 2014 een bruto dividendrendement uit te keren van 6,2%⁷.

Op basis van deze benadering leidt de kapitaalverhoging, in functie van de hypothesen die worden gehanteerd, voor 2014, tot de volgende verwachte aangepaste bruto dividenden (onder voorbehoud van wat hierover wordt gesteld in Hoofdstuk 11):

- per Bestaand Aandeel, EUR 0,94 bruto (overeenstemmend met een dividend pro rata temporis tussen 1 januari 2014 en de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen, in principe 24 juni 2014) en EUR 0,97 bruto (overeenstemmend met een dividend pro rata temporis tussen de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen, in principe 24 juni 2014, en 31 december 2014);
- per Nieuw Aandeel EUR 0,97 bruto (overeenstemmend met een dividend pro rata temporis vanaf de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen, in principe 24 juni 2014).

Krachtens het Wetboek van vennootschappen kunnen de aandeelhouders in principe bij gewone meerderheid van stemmen op de gewone Algemene Vergadering beslissen over de winstverdeling, en dit op basis van de meest recente gecontroleerde jaarrekening die opgesteld werd overeenkomstig de algemeen aanvaarde boekhoudkundige principes in België en op basis van een (niet bindend) voorstel van de Zaakvoerder. Artikel 35 van de statuten van de Vennootschap machtigen de Zaakvoerder eveneens om interim-dividenden op de winst van het huidige boekjaar uit te keren overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen van artikel 618 het Wetboek van vennootschappen.

Dividenden mogen alleen uitgekeerd worden indien na de bekendmaking en de uitkering van de dividenden het bedrag van het netto-actief van de Vennootschap op de afsluitingsdatum van het laatste boekjaar volgens de jaarrekening (d.w.z. het bedrag van de activa zoals vermeld op de balans, verminderd met voorzieningen en schulden, bepaald overeenkomstig de Belgische boekhoudkundige regels), verminderd met het nog niet afgeschreven bedrag van de kosten van oprichting en uitbreiding en het nog niet afgeschreven bedrag van de kosten van onderzoek en ontwikkeling, niet daalt beneden het bedrag van het gestorte kapitaal (of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal) vermeerderd met het bedrag van de niet-uitkeerbare reserves.

Overeenkomstig artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en artikel 34 van de statuten van de Vennootschap dient de Vennootschap in haar hoedanigheid van vastgoedbevak ieder jaar een deel van de winst uit te keren als vergoeding van het kapitaal. De Vennootschap moet zo een som verdelen die gelijk is aan minstens het positieve verschil tussen de volgende bedragen: (i) 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat en van de netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, berekend in overeenstemming met het schema in hoofdstuk III van de bijlage C bij het voornoemd Koninklijk Besluit en (ii) de netto daling

⁷ Gebaseerd op de 30 daags gemiddelde slot beurskoers gecorrigeerd voor de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2013 (op datum van deze Verrichtingsnota gelijk aan EUR 31,75) en op een theoretische ex-inschrijvingsrecht en ex- pro rata temporis dividend recht van EUR 29,96.

tijdens het boekjaar van de schuld van de Vennootschap, zoals gespecificeerd in voornoemd Koninklijk Besluit.

Deze verplichting tot uitkering is aan twee beperkingen onderworpen: enerzijds mag ze niet leiden tot een uitkering van een bedrag dat niet zou mogen worden uitgekeerd overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen en anderzijds is zulke uitkering slechts mogelijk op voorwaarde dat de schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) na uitkering op of onder 65% van de geconsolideerde of enkelvoudige activa blijft.

Overeenkomstig artikel 21, §4 van de Wet van 3 augustus 2012 is de Vennootschap niet verplicht een wettelijke reserve aan te leggen.

Over het eventuele saldo na de bovenvermelde verplichte uitkering beslist de algemene vergadering bij gewone meerderheid van stemmen op voorstel van de Zaakvoerder.

De Zaakvoerder bepaalt het tijdstip en de wijze waarop de dividenden zullen worden uitbetaald. De uitbetaling moet geschieden vóór het einde van het boekjaar waarin het bedrag is vastgesteld.

Het recht op dividenden ontstaat vanaf de beslissing van de algemene vergadering of, in geval van interimdividend, vanaf de beslissing van de Zaakvoerder.

In overeenstemming met het SIIC-statuut en met betrekking tot enige mogelijke inkomsten van Franse oorsprong, dient de Vennootschap, conform artikel 208 C II van de “Code Général des Impôts” (CGI) in ruil voor de fiscale vrijstellingen waarvan ze geniet, minstens 95% van de vrijgestelde winst van haar huuractiviteiten uit te keren aan haar aandeelhouders voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar van hun invoering, en minstens 60% van de vrijgestelde opbrengsten uit de overdracht van eigendommen, onroerende zakelijke rechten, rechten met betrekking tot onroerende financiële leasing (verkregen of afgesloten sinds 1 januari 2005), deelnemingen in ondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuut of deelnemingen in vennootschappen die in handen zijn van de SIIC of (één van haar) dochterondernemingen voor het einde van het tweede boekjaar na hun invoering. De dividenden ontvangen door de Vennootschap van haar dochterondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuut, dienen volledig uitgekeerd te worden gedurende het boekjaar volgend op het boekjaar waarin ze ontvangen werden.

(ii) Verjaringstermijn

Overeenkomstig artikel 2277 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek verjaart het recht op de uitbetaling van dividenden na een periode van 5 jaar na de uitkeringsdatum.

4.3.3. Rechten inzake vereffening

Het saldo na vereffening, namelijk het netto actief, wordt onder de Aandeelhouders verdeeld naar verhouding van het aantal Aandelen dat zij bezitten.

4.3.4. Voorkeurrecht

In het geval van een kapitaalverhoging in geld door uitgifte van nieuwe aandelen hebben de aandeelhouders een voorkeurrecht op deze nieuwe aandelen naar evenredigheid van het deel van het maatschappelijk kapitaal dat door hun aandelen wordt vertegenwoordigd. Deze voorkeurrechten zijn overdraagbaar tijdens de intekenperiode en dit binnen de grenzen van de overdraagbaarheid van de effecten waaraan zij zijn gekoppeld.

De Vennootschap kan dit voorkeurrecht uitsluiten of beperken en moet dan aan de Aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht verlenen overeenkomstig artikel 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en de artikel 9 van de statuten van de Vennootschap.

Het Voorkeurrecht wordt gematerialiseerd via coupon nr. 12 van de Bestaande Aandelen.

4.3.5. Vorm en overdraagbaarheid van de aandelen

De Aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, naargelang de voorkeur van de aandeelhouder.

De Aandelen zijn steeds op naam in de gevallen voorzien door de wet. De Vennootschap zal gedematerialiseerde Aandelen kunnen uitgeven, hetzij door een kapitaalverhoging, hetzij door de omzetting van bestaande Aandelen in gedematerialiseerde Aandelen. Elke aandeelhouder zal op zijn kosten de omzetting van zijn Aandelen kunnen vragen, hetzij in Aandelen op naam, hetzij in gedematerialiseerde Aandelen. De omzetting van gedematerialiseerde Aandelen in Aandelen op naam zal plaatsvinden door inschrijving in het betrokken register van Aandelen op naam.

Het gedematerialiseerd Aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening op naam van de eigenaar of houder bij een erkende rekeninghouder of de vereffeningstelling. Het op rekening geboekte Aandeel wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening.

Het aantal van de op elk ogenblik in omloop zijnde gedematerialiseerde Aandelen wordt in het betrokken register van Aandelen op naam ingeschreven op naam van de vereffeningstelling.

Op de zetel van de Vennootschap wordt het register van Aandelen bijgehouden waarvan de aandeelhouders kennis mogen nemen.

Naar aanleiding van de inschrijving in het register wordt aan de aandeelhouder een certificaat tot bewijs hiervan overhandigd. Alle Aandelen dragen een volgnummer.

Het register van Aandelen op naam kan ook gehouden worden onder elektronische vorm wanneer de wet dit toelaat.

De statuten van de Vennootschap bevatten geen enkele statutaire bepaling die de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen beperkt. Hoofdstuk 8 van deze Verrichtingsnota geeft een beschrijving van de verbintenissen die de Bestaande Aandeelhouders in dit verband zullen aangaan.

4.3.6. Verwerving en vervreemding van eigen aandelen

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap en artikel 620 van het Wetboek van vennootschappen, kan de Vennootschap haar eigen Aandelen alleen inkopen en verkopen krachtens een bijzonder besluit van de Algemene Vergadering goedgekeurd door ten minste 80% van de geldig uitgebrachte stemmen op een Algemene Vergadering waar ten minste 50% van het maatschappelijk kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd waren. Deze voorafgaande goedkeuring door de aandeelhouders is niet vereist als de Vennootschap de aandelen inkoopt om deze aan te bieden aan het personeel van de Vennootschap. De Vennootschap dient bovendien kennis te geven aan de FSMA van zulke verwerving en vervreemding van eigen Aandelen.

In overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen moet een aanbod om aandelen aan te kopen aan alle aandeelhouders worden gedaan tegen dezelfde voorwaarden. Dat geldt niet voor de verwerving van aandelen via een gereguleerde markt of de verwerving van aandelen waartoe

unaniem is beslist door de aandeelhouders tijdens een vergadering waarop alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd waren. Aandelen kunnen alleen worden ingekocht met middelen die anders beschikbaar zouden zijn om als dividend aan de aandeelhouders uitgekeerd te worden. Het totaal aantal ingekochte aandelen gehouden door de Vennootschap mag op geen enkel moment groter zijn dan 20% van haar maatschappelijk kapitaal.

De Zaakvoerder is gemachtigd om eigen aandelen te verkrijgen voor rekening van de Vennootschap, wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om te voorkomen dat de Vennootschap een ernstig en dreigend nadeel zou lijden. Deze machtiging is toegekend voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de datum van publicatie van de besluiten van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 mei 2011 in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, zijnde 22 juni 2011 (d.w.z. tot 22 juni 2014).

De Zaakvoerder is eveneens gemachtigd voor rekening van de Vennootschap om voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de buitengewone algemene vergadering van 17 mei 2011, haar eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 75% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan 125% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie zonder dat de Vennootschap meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen (berekend op geconsolideerde basis) mag bezitten. Op Datum van deze Verrichtingsnota bezit de Vennootschap 23.346 eigen Aandelen.

4.3.7. Toegestaan kapitaal

Op 17 mei 2011 heeft de buitengewone Algemene Vergadering de Zaakvoerder gemachtigd om, overeenkomstig artikel 7 van de statuten van de Vennootschap en artikel 603-607 van het Wetboek van vennootschappen, het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere malen te verhogen tot een maximumbedrag van EUR 108.000.000.

Als het kapitaal verhoogd wordt binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal, is de Zaakvoerder gemachtigd de betaling van een uitgiftepremie te eisen. Deze uitgiftepremie zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening die enkel mag worden verminderd of weggeboekt door een besluit van de Algemene Vergadering in overeenstemming met de bepalingen voor een statutenwijziging.

Deze bevoegdheden van de Zaakvoerder zijn geldig voor kapitaalverhogingen in geld of in natura of door middel van omzetting van reserves, met of zonder de uitgifte van nieuwe aandelen.

De Zaakvoerder heeft reeds gebruik gemaakt van de haar toegekende machtiging om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verhogen, namelijk (i) op 20 december 2012 ten belope van EUR 21.103.699 (ii) op 20 juni 2013 ten belope van EUR 4.042.056,90 en (iii) op 19 december 2013 ten belope van EUR 6.477.239,24. Dit betekent dat op Datum van deze Verrichtingsnota de Zaakvoerder gemachtigd is om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere malen te verhogen tot een maximumbedrag van EUR 76.377.004,86.

De bevoegdheden van de Zaakvoerder in het kader van het toegestaan kapitaal zijn geldig voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de akte houdende de statutenwijziging van 17 mei 2011 in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad, zijnde 22 juni 2011 (d.w.z. tot 22 juni 2014).

4.4. Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van Aandelen

Behoudens de algemene beperkingen beschreven in Hoofdstuk 2.7 (Beperkingen voor het Aanbod en voor de verspreiding van het Prospectus) en de specifieke beperking beschreven in Hoofdstuk 8 (Lock-up) bestaat er geen beperking op de vrije verhandelbaarheid van de Aandelen, andere dan deze die kunnen voortvloeien uit de wet.

4.5. Uitgifte van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven krachtens een beslissing die op 2 juni 2014 is genomen door de Zaakvoerder van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal. De Nieuwe Aandelen zullen in principe op 24 juni 2014 worden uitgegeven.

4.6. Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

De Belgische wetgeving, in het bijzonder de Wet van 2 mei 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008, legt openbaarmakingvereisten op voor elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, verwerft of overdraagt indien als gevolg van deze verwerving of overdracht het totale aantal stemrechten dat rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van deze natuurlijke persoon of rechtspersoon, alleen of in onderling overleg met anderen, boven of onder een drempel van 5% of een meervoud van 5% komt van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap. Overeenkomstig artikel 18 van de Wet van 2 mei 2007 heeft de Vennootschap in artikel 14 van haar statuten een bijkomende openbaarmakingsdrempel opgelegd van 3%.

De hierboven vermelde openbaarmakingverplichtingen ontstaan telkens wanneer de hierboven genoemde drempels overschreden worden (naar onder of boven toe) als gevolg van onder andere:

- (i) de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten, ongeacht de manier waarop de verwerving of overdracht plaatsvindt, bv. door aankoop, verkoop, ruil, inbreng, fusie, splitsing, of successie;
- (ii) het passief overschrijden van deze drempels (als gevolg van gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, zelfs als er geen verwerving of overdracht plaatsvond); of
- (iii) het sluiten, wijzigen of beëindigen van een akkoord van onderling overleg.

De openbaarmakingsbepalingen zijn van toepassing op elke natuurlijke of rechtspersoon die 'rechtstreeks' of 'onrechtstreeks' stemrechtverlenende effecten of stemrechten verwerft, overdraagt of houdt. In dit opzicht wordt een natuurlijke of rechtspersoon geacht om 'onrechtstreeks' stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap te verwerven, over te dragen of te houden:

- (i) wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een derde die, ongeacht of hij in eigen naam optreedt of niet, optreedt voor rekening van deze natuurlijke of rechtspersoon;
- (ii) wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een onderneming die wordt gecontroleerd (in de betekenis van artikelen 5 en 7 van het Wetboek van vennootschappen) door deze natuurlijke of rechtspersoon; of

- (iii) wanneer deze natuurlijke of rechtspersoon de controle verwerft of overdraagt over een onderneming die stemrechtverlenende effecten in de Vennootschap houdt.

Bovendien moeten personen die onderworpen zijn aan kennisgeving het totaal aantal potentiële stemrechten die ze bezitten vermelden in hun kennisgeving (al dan niet opgenomen in effecten). Wanneer een transparantieverklaring wettelijk vereist is, moet deze verklaring zo snel mogelijk worden bekendgemaakt aan de FSMA en de Vennootschap en uiterlijk binnen vier handelsdagen. Deze termijn begint op de handelsdag die volgt op de dag waarop de gebeurtenis plaatsvond die de kennisgevingverplichting doet ontstaan. De relevante formulieren voor transparantieverklaringen zijn ter beschikking op de website van de FSMA (www.fsma.be).

Schending van de openbaarmakingvereisten kan leiden tot schorsing van stemrechten, een gerechtelijk bevel om de effecten te verkopen aan een derde en/of tot strafrechtelijke aansprakelijkheid. De FSMA kan ook administratieve sancties opleggen.

De Vennootschap moet de informatie ontvangen middels dergelijke kennisgevingen uiterlijk publiceren binnen drie handelsdagen na ontvangst van dergelijke kennisgeving. Bovendien moet de Vennootschap in de opmerkingen bij haar jaarrekening haar aandeelhoudersstructuur vermelden (zoals dit blijkt uit de ontvangen kennisgevingen). Daarnaast moet de Vennootschap het totale aandelenkapitaal, het totale aantal effecten en stemrechten en het totale aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten voor elke klasse publiceren (als die er zijn), op het eind van elke kalendermaand waarin één van deze aantallen is gewijzigd. Bovendien moet de Vennootschap desgevallend het totale aantal converteerbare obligaties in stemrechtverlenende effecten (als die er zijn) en rechten, al dan niet opgenomen in effecten, om in te schrijven op nog niet uitgegeven stemrechtverlenende effecten (als die er zijn), het totale aantal stemrechtverlenende effecten dat kan worden bekomen bij de uitoefening van deze conversie- of inschrijvingsrechten en het totale aantal aandelen zonder stemrechtverlenende effecten (als die er zijn) bekendmaken. Alle transparantiekennisgevingen die de Vennootschap ontvangt kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap, waar ze volledig gepubliceerd worden.

4.7. Wettelijke reglementering betreffende het verplichte openbaar aanbod en het openbaar uitkoopbod

4.7.1. Algemene bepalingen

De Vennootschap is onderworpen aan de Belgische reglementering op de openbare overnamebiedingen en de openbare uitkoopbiedingen. Het betreft de Wet van 1 april 2007, het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (i), het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen (ii), en in mindere mate in het Wetboek van vennootschappen, waarvan de voornaamste principes hierna worden samengevat.

Tot op heden is er geen enkel openbaar overnamebod uitgebracht door een derde op de Aandelen van de Vennootschap.

4.7.2. Openbaar overnamebod

Een onderscheid dient gemaakt te worden tussen een vrijwillig openbaar overnamebod en een verplicht openbaar overnamebod.

(i) Vrijwillig openbaar overnamebod

Opdat een persoon (hierna de “bieder”) een vrijwillig overnamebod kan uitbrengen, dient (i) het bod te slaan op alle Aandelen die nog niet in zijn bezit zijn of in het bezit van een met hem verbonden persoon, (ii) de bieder de nodige financiële middelen voorhanden te hebben, en (iii) het bod uitgebracht te worden volgens de voorwaarden en regels opgenomen in het Koninklijk Besluit van 2007 (I).

Als de bieder een vrijwillig bod wenst uit te brengen dient hij de FSMA in te lichten en een dossier en prospectus over te maken met betrekking tot de prijs en de voorwaarden van het bod. Keurt de FSMA het prospectus goed, dan zal zij dit openbaar maken en melden aan de Belgische gereguleerde markt waarop de Aandelen van de Vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling, de Vennootschap zelf, en de bieder. De Zaakvoerder zal vervolgens haar standpunt moeten geven over het bod van de bieder.

Tijdens de biedperiode zal de bieder het prospectus beschikbaar maken aan de Aandeelhouders van de Vennootschap. Behoudens bepaalde uitzonderingen opgenomen in het Koninklijk Besluit van 2007 (I), onder meer een tegenbod van een andere partij, kan de bieder gedurende de biedperiode zijn bod niet intrekken of wijzigen, tenzij dit ten voordele van de Aandeelhouders van de Vennootschap zou zijn.

Indien de Vennootschap tijdens de biedperiode zou beslissen tot het uitgeven van nieuwe aandelen, of enige andere beslissing zou nemen die ertoe strekt om het bod te doen mislukken, zal zij de FSMA hiervan onverwijld op de hoogte brengen.

De aanvaardingsperiode bedraagt minimum 2 weken en maximum 10 weken, die in uitzonderlijke gevallen kan verlengd worden, bijvoorbeeld in geval van een actie tot het dwarsbomen van het bod door de Vennootschap. Binnen de vijf Werkdagen na de aanvaardingsperiode publiceert de bieder de resultaten, en, indien succesvol, betaalt hij de voor de aandelen aangeboden prijs.

Het bod wordt verplicht heropend indien de bieder (i) na de aanvaardingsperiode van het bod 90% van de aandelen bezit, (ii) binnen 3 maand na de aanvaardingsperiode van het bod de schrapping van de gereguleerde markt vraagt, of (iii) zich voor het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod heeft verbonden tot het verwerven van de resterende aandelen tegen een hogere prijs.

(ii) Verplicht openbaar overnamebod

Telkenmale een persoon Aandelen verwerft en hiermee de drempel van 30% van de Aandelen in de Vennootschap overschrijdt (hierna de “houder”), dient de houder een verplicht overnamebod uit te brengen op alle Aandelen van de Vennootschap. Voor de bepaling van de 30% drempel of de controle, zal onder meer gekeken worden naar het aandelenbezit van verbonden personen of in onderling overleg optredende partijen.

Op dit verplicht overnamebod bestaan tal van uitzonderingen, onder meer in geval van een erfopvolging, fusieverrichting, kapitaalverhoging met voorkeurrecht, of wanneer een andere aandeelhouder de controle heeft of meer Aandelen aanhoudt dan de houder. Als er geen enkele uitzondering door de houder kan worden ingeroepen, dan zal hij een bod moeten uitbrengen tegen een prijs die minstens gelijk is aan: (i) de hoogste prijs die over een periode van 12 maanden voor de aankondiging van het bod werd betaald voor de betrokken Aandelen door de houder, of (ii) het

gewogen gemiddelde van de verhandelingsprijzen op de meest liquide markt voor de betrokken Aandelen over de 30 laatste kalenderdagen voor het ontstaan van de biedplicht.

Ontstaat een plicht tot het uitbrengen van een bod, dan licht de houder de FSMA hiervan in binnen de twee Werkdagen. De aankondiging van het verplicht openbaar bod zal gebeuren binnen de drie Werkdagen na het ontstaan ervan. De aanvaardingsperiode start uiterlijk 40 Werkdagen na het ontstaan van het verplicht bod.

De prijs kan bestaan uit geld, verhandelbare effecten, of een combinatie van beiden. Betreft het effecten die niet op een gereguleerde markt worden verhandeld, dan zal gekeken worden naar de op het ogenblik van de kennisgeving overeenstemmende prijs in geld. De FSMA kan daarenboven in bepaalde situaties een wijziging in de prijs toestaan of vereisen. In geval van een openbaar overnamebod dat leidt tot een wijziging van controle over de Vennootschap bestaat de kans dat kredietovereenkomsten gesloten door de Vennootschap (inclusief de 2013 Obligaties en 2014 Obligaties) vervroegd moeten terugbetaald worden ingevolge de “wijziging van controle”-bepalingen die erin zijn voorzien.

4.7.3. Openbaar uitkoopbod en sell-out

In overeenstemming met artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 2007 (II), kan een aandeelhouder, of kunnen meerdere aandeelhouders handelend in onderling overleg, die meer dan 95% van de Aandelen in de Vennootschap bezit(ten) (hierna de “uitkoper”), de overige aandeelhouders verplichten hun Aandelen aan hem/hen te verkopen.

Dit bod moet slaan op alle resterende Aandelen en de uitkoper dient de nodige financiële middelen voorhanden te hebben om deze Aandelen te verwerven.

Als de uitkoper een uitkoopbod wenst uit te brengen zal hij de FSMA inlichten en een dossier overmaken met betrekking tot de prijs en de voorwaarden van het geplande uitkoopbod, alsook een verslag van een onafhankelijke expert. Keurt de FSMA het uitkoopbod goed, dan zal zij dit openbaar maken en melden aan de Belgische gereguleerde markt, de Vennootschap en de uitkoper.

Binnen de 15 Werkdagen na de openbaarmaking door de FSMA, kunnen de minderheidsaandeelhouders hun bezwaren op het uitkoopbod en de waardering van de Aandelen meedelen aan de FSMA. De FSMA zal vervolgens binnen de 15 Werkdagen haar opmerkingen op het uitkoopbod meedelen aan de uitkoper.

De uitkoper zal een prospectus beschikbaar maken aan de overige aandeelhouders van de Vennootschap die zal moeten worden goedgekeurd door de Zaakvoerder.

De aanvaardingsperiode bedraagt minimum 2 weken en maximum 10 weken. Binnen de vijf Werkdagen na de aanvaardingsperiode publiceert de uitkoper de resultaten en betaalt hij de prijs. De Aandelen die niet werden aangeboden worden geacht van rechtswege over te gaan op de uitkoper. Uiteindelijk zal de Vennootschap geschrapt worden van de gereguleerde markt.

Wanneer, als gevolg van een (heropend) overnamebod, de bieder (of één of meerdere personen die handelen in onderling overleg met de bieder) 95% of meer van de Aandelen van de Vennootschap bezit, en op voorwaarde dat de bieder minstens 90% van de aandelen binnen het uitkoopbod heeft

verworven, heeft elke effectenhouder het recht om de bieder zijn Aandelen te laten overnemen aan de biedprijs.

4.7.4. Invloed van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, zou een bieder die de controle over de Vennootschap zou verwerven ingevolge een overnamebod, worden beschouwd als een promotor van de Vennootschap. In dit verband wordt de aandacht gevestigd op artikel 22, §3 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 dat bepaalt dat de promotor erop moet toezien dat tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare vastgoedbevak continu en permanent in het bezit zijn van het publiek. Niet-naleving van deze vereiste kan leiden tot de beëindiging van het Statuut als vastgoedbevak.

4.8. Belgisch en Frans belastingstelsel

4.8.1. Belgisch belastingstelsel

4.8.1.1. *Belastingregime van de Vennootschap*

De Vennootschap is als vastgoedbevak onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar geniet een afwijkend fiscaal regime. De belastbare basis van de vastgoedbevak is beperkt tot de zogenaamde 'verworpen uitgaven', andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen, en de ontvangen 'abnormale of goedgeunstige voordelen'. In praktijk betekent dit dat de huurinkomsten, meerwaarden gerealiseerd naar aanleiding van de verkoop van het vastgoed en roerende inkomsten vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting. Dividenden uitgekeerd door de Vennootschap zijn in principe onderworpen aan 25% roerende voorheffing.

Indien de Vennootschap het Statuut van vastgoedbevak zou verliezen, zou deze eveneens de voordelen van dit afwijkend belastingstelsel verliezen.

De Belgische roerende voorheffing op dividenden ontvangen door de Vennootschap is met ingang van aanslagjaar 2014 (d.w.z. het boekjaar van de Vennootschap dat afsluit op 31 december 2013) niet langer verrekenbaar met de vennootschapsbelasting.

Deze wetswijziging heeft geen invloed op de verrichtingen die plaatsvonden in het boekjaar van de Vennootschap dat afsloot op 31 december 2012 en derhalve voorafgaandelijk aan de inwerkingtreding van de wet. De wetswijziging heeft mogelijks wel gevolgen voor toekomstige verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen door de Vennootschap. Indien de fusie van een verworven vastgoedvennootschap met de Vennootschap plaatsvindt binnen het jaar volgend op de overname van de aandelen in de vastgoedvennootschap, is er roerende voorheffing verschuldigd op het uitgekeerd geacht vermogen van de vastgoedvennootschap die met de Vennootschap fuseert. Deze roerende voorheffing is vanaf aanslagjaar 2014 niet langer verrekenbaar met de vennootschapsbelasting en vormt derhalve een effectieve belastingkost. Het tarief van de toepasselijke roerende voorheffing bedraagt momenteel 10% en wordt verhoogd naar 25% vanaf 1 oktober 2014.

4.8.1.2. *Belastingregime in hoofde van beleggers*

(i) Voorafgaande waarschuwing

De onderstaande paragrafen vatten de Belgische fiscale behandeling samen met betrekking tot de aankoop, verwerving, bezit, eigendom, verkoop en overdracht van Aandelen. Ze zijn gebaseerd op de Belgische fiscale wettelijke voorschriften en administratieve interpretaties die gelden op Datum van deze Verrichtingsnota behoudens wijzigingen van de Belgische wetten, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht. Deze samenvatting houdt geen rekening met of gaat niet over belastingwetten in landen buiten België en houdt geen rekening met de individuele omstandigheden van individuele kandidaat-beleggers. Deze samenvatting houdt geen rekening met de eventuele afwijkende fiscale regels die van toepassing kunnen zijn op personen, instellingen of organismen die genieten van een bijzonder fiscaal regime. Kandidaat-beleggers krijgen de raad om hun eigen adviseurs te raadplegen betreffende de fiscale gevolgen in België en in andere landen met betrekking tot de aankoop, verwerving, bezit, eigendom, verkoop en overdracht van Aandelen, en over de inkomsten uit dividenden.

Voor het doel van deze samenvatting is een Belgische inwoner (i) een persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (d.i. een natuurlijk persoon die zijn woonplaats of zijn zetel van fortuin in België heeft, of een hiermee gelijkgesteld persoon, (ii) een vennootschap onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting (d.i. een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting of haar zetel van bestuur of beheer in België heeft) of (iii) een rechtspersoon die onderworpen is aan de Belgische rechtspersonenbelasting (d.i. een andere rechtspersoon dan deze die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van bestuur of beheer in België). Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgische inwoner is.

(ii) Dividenden

a. Principe

Volgens de huidige belastingwetgeving wordt op dividenden die worden uitbetaald door de Emittent 25% roerende voorheffing ingehouden.

b. Belgische natuurlijke personen

1) Privé-beleggers

Voor privé-beleggers (i.e. natuurlijke personen die de Aandelen niet aanhouden voor beroepsdoeleinden) die Belgisch inwoner zijn, is de roerende voorheffing die op de dividenden wordt ingehouden bevrijdend en vormt zij de eindbelasting. Het dividendinkomen moet niet worden aangegeven in de aangifte personenbelasting. Indien de privé-belegger er toch voor kiest het dividendinkomen aan te geven in de aangifte personenbelasting, wordt hij belast aan (het laagste van) het afzonderlijk tarief van 25% of het progressief tarief in de personenbelasting, rekening houdend met de overige aangegeven inkomsten van de belastingplichtige. De ingehouden roerende voorheffing met betrekking tot in de personenbelasting aangegeven dividenden op de Aandelen is verrekenbaar en mogelijks terugbetaalbaar in geval ze de totale personenbelasting overtreft.

2) Professionele beleggers

Natuurlijke personen die inwoner zijn van België en die Aandelen verwerven en aanhouden voor beroepsdoeleinden, moeten het ontvangen dividendinkomen aangeven in hun aangifte in de

personenbelasting waar het zal belast worden tegen het normale progressieve tarief, vermeerderd met de aanvullende gemeentebelasting.

De roerende voorheffing kan verrekend worden met de verschuldigde personenbelasting indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De belastingplichtige is volle eigenaar van de Aandelen op het ogenblik van de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden; en
- De toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden geeft geen aanleiding tot een waardevermindering of een minderwaarde op de Aandelen.

De tweede voorwaarde is niet van toepassing indien de belastingplichtige kan aantonen dat hij de Aandelen in volle eigendom gehouden heeft gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden voorafgaand aan de toekenning van de dividenden of dat de Aandelen tijdens die periode nooit hebben toebehoord aan een andere belastingplichtige dan een ingezeten vennootschap of een niet-ingezeten vennootschap die de Aandelen houdt via een vaste inrichting in België.

c. *Belgische vennootschappen*

Vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte vennootschapsbelasting en worden in principe belast op het ontvangen bruto-dividend (inclusief roerende voorheffing) aan het normaal tarief van de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting, inclusief 3% crisisbelasting, bedraagt 33,99%).

De door de Emittent betaalde dividenden komen niet in aanmerking voor de "DBI-aftrek" ("definitief belaste inkomsten"), aangezien de Emittent als kwalificerende vastgoedbevak een afwijkend belastingregime geniet (zie hoger) zodat niet voldaan is aan de zogenaamde taxatievoorwaarde van artikel 203 van het Wetboek Inkomstenbelastingen. De roerende voorheffing kan door de vennootschap die het dividend ontvangt verrekend worden met de vennootschapsbelasting en het niet-verrekenbare saldo is terugbetaalbaar indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De vennootschap is volle eigenaar van de Aandelen op het ogenblik van de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden; en
- De toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden geeft geen aanleiding tot een waardevermindering of minderwaarde op de Aandelen.

De tweede voorwaarde is niet van toepassing indien de vennootschap-aandeelhouder kan aantonen dat (i) zij de Aandelen in volle eigendom gehouden heeft gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden voorafgaand aan de toekenning van de dividenden, of dat (ii) tijdens deze periode de Aandelen op geen enkel ogenblik toebehoorden aan een andere belastingplichtige dan een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap welke deze Aandelen op een ononderbroken wijze belegd heeft in een Belgische inrichting.

Belgische vennootschappen-aandeelhouders die op het ogenblik van de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimumdeelneming van 10% aanhouden in het kapitaal van de Emittent voor een ononderbroken periode van ten minste één jaar kunnen, onder bepaalde

voorwaarden en indien bepaalde formaliteiten worden vervuld, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing.

d. Belgische rechtspersonen

Dividenden verkregen door Belgische rechtspersonen die zijn onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 25%. De roerende voorheffing vormt een eindbelasting.

e. Niet-inwoners

Op dividenden uitbetaald aan niet-inwoners is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België, tenzij in het geval dat de niet-inwoners de Aandelen voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting. In dit laatste geval, werkt de geheven roerende voorheffing niet bevrijdend en moet de ontvangende niet-inwoner de dividenden aangeven in zijn aangifte in de belasting der niet-inwoners waar ze belast zullen worden aan de normale tarieven.

De roerende voorheffing kan verrekend worden met de verschuldigde belasting der niet-inwoners en het niet-verrekenbare saldo is terugbetaalbaar indien aan de volgende twee voorwaarden is voldaan:

- De belastingplichtige is volle eigenaar van de Aandelen op het ogenblik van de betaalbaarstelling of toekenning van de dividenden; en
- De toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden geeft geen aanleiding tot een waardevermindering of een minderwaarde op de Aandelen.

Deze tweede voorwaarde is niet van toepassing indien kan aangetoond worden dat de belastingplichtige de Aandelen in volle eigendom heeft gehouden gedurende een ononderbroken periode van twaalf maanden voor de toekenning van de dividenden of, indien de aandeelhouder een buitenlandse vennootschap met Belgische vaste inrichting betreft, indien kan aangetoond worden dat tijdens deze periode de Aandelen op geen enkel ogenblik toebehoorden aan een andere belastingplichtige dan een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap welke deze Aandelen op een ononderbroken wijze belegd heeft in een Belgische inrichting.

Kwalificerende “buitenlandse pensioenfondsen” (zijnde spaarders niet-inwoners waarvan het maatschappelijk doel uitsluitend bestaat uit het beheer en het beleggen van fondsen ingezameld met het doel wettelijke of aanvullende pensioenen uit te betalen, die zich uitsluitend zonder winstoogmerk toeleggen op verrichtingen die bestaan in het beleggen van fondsen ingezameld in het kader van de statutaire opdracht, en die in het land waarvan ze inwoner zijn, vrijgesteld zijn van inkomstenbelastingen) kunnen onder bepaalde voorwaarden en mits het naleven van bepaalde formaliteiten genieten van een vrijstelling van de roerende voorheffing.

Bepaalde vennootschappen niet-inwoners die op het ogenblik van de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimumdeelneming van 10% in het kapitaal van de Emittent aanhouden kunnen, onder bepaalde voorwaarden en mits het naleven van bepaalde formaliteiten, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing.

Dividenden betaald aan zogenaamde “spaarders niet-inwoners” zijn onder voorwaarden eveneens vrijgesteld van roerende voorheffing. Onder “spaarders niet-inwoners” wordt begrepen, de niet-inwoners (waaronder buitenlandse natuurlijke personen, buitenlandse vennootschappen en rechtspersonen en buitenlandse verenigingen en instellingen zonder winst oogmerk) die hun roerende kapitalen niet voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid in België hebben gebruikt. Deze vrijstelling is enkel van toepassing op het gedeelte van het dividend dat niet afkomstig is van dividenden die de Emissent zelf heeft ontvangen van een Belgische vennootschap. De vrijstelling geldt uitsluitend indien de niet-inwoner een certificaat verstrekt, dat bevestigt dat de niet-inwoner volle eigenaar of de vruchtgebruiker is van de Aandelen en een niet-inwoner is die de Aandelen niet voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid in België gebruikt.

België heeft met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten waardoor het tarief van de roerende voorheffing, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, verminderd kan worden indien de aandeelhouder inwoner is van het betrokken land waarmee België dergelijk verdrag heeft afgesloten.

(iii) **Gerealiseerde meer- en minderwaarden**

a. ***Belgische natuurlijke personen***

1) **Privé-beleggers**

De meerwaarden die een natuurlijke persoon inwoner van België realiseert bij de overdracht van Aandelen in het kader van het normaal beheer van zijn privé vermogen, zijn in principe niet belastbaar in België. De minderwaarden die een natuurlijke persoon inwoner van België realiseert bij de overdracht van aandelen in het kader van het normaal beheer van zijn privé vermogen zijn fiscaal niet aftrekbaar in België.

Uitzonderlijk kunnen natuurlijke personen privé-beleggers toch in de personenbelasting onderworpen zijn aan een belasting van 33%, verhoogd met aanvullende gemeentebelasting op de gerealiseerde meerwaarden indien de meerwaarde gerealiseerd wordt buiten het kader van het normaal beheer van het privé vermogen. In dit kader blijven de minderwaarden niet aftrekbaar van de inkomsten van dezelfde aard.

De gerealiseerde meerwaarden op de rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van Aandelen aan een vennootschap niet-inwoner die gevestigd is buiten de Europese Economische Ruimte door een natuurlijke persoon privé-belegger die meer dan 25% van de Aandelen bezit (d.i. een zgn. ‘aanzienlijke deelneming’) gedurende de vijf jaar voorafgaand aan de overdracht, zijn onderworpen aan de inkomstenbelasting tegen het tarief van 16,5% (verhoogd met de aanvullende gemeentebelasting). Voor de berekening van de 25%-grens wordt niet alleen rekening gehouden met de deelnemingen die in eigen naam worden gehouden door deze privé-belegger, maar ook die van zijn echtgeno(o)t(e) of bepaalde andere leden van zijn familie.

2) **Professionele beleggers**

De meerwaarden die een professionele belegger natuurlijke persoon die inwoner is van België, realiseert bij de overdracht van Aandelen, zijn belastbaar aan het gewone progressieve tarief van de personenbelasting. Hierop geldt één uitzondering: meerwaarden op Aandelen die al langer dan vijf

jaar door de natuurlijke persoon voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid worden gebruikt, zijn onderworpen aan een afzonderlijk belastbaar tarief van 16,5% (verhoogd met aanvullende gemeentebelasting). De gerealiseerde minderwaarden bij overdracht van de Aandelen zijn in principe aftrekbaar.

b. *Belgische vennootschappen*

De meerwaarden gerealiseerd op Aandelen door een Belgische vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, zijn belastbaar tegen het normaal tarief van de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting, inclusief 3% crisisbelasting, bedraagt 33,99%), omdat de inkomsten van de Aandelen niet kwalificeren onder de taxatievoorwaarde (zie hoger). Minderwaarden zijn in de regel niet fiscaal aftrekbaar.

c. *Belgische rechtspersonen*

Belgische rechtspersonen zijn in de regel niet belastbaar op meerwaarden die worden gerealiseerd op de overdracht van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

d. *Niet-inwoners*

Niet-inwoners natuurlijke personen zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden gerealiseerd op de overdracht van Aandelen op voorwaarde dat (i) de aandelen niet worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis waarover de niet-inwoner in België beschikt, (ii) de meerwaarde wordt gerealiseerd in het kader van het normale beheer van zijn/haar privévermogen, en (iii) het niet gaat om een “aanzienlijke deelneming” (zie hoger). Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

De meerwaarden die een niet-inwoner natuurlijke persoon realiseert bij de overdracht van Aandelen die hij voor beroepsdoeleinden aanhoudt via een vaste basis waarover hij in België beschikt, dienen wel te worden aangegeven in de aangifte der niet-inwoners waar zij belast zullen worden aan het normaal tarief van de belasting der niet-inwoners.

Niet-inwoners rechtspersonen die onderworpen zijn aan de belasting van niet-inwoners voor rechtspersonen, zijn over het algemeen niet onderworpen aan de Belgische inkomstenbelasting op meerwaarden gerealiseerd op de overdracht van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Niet-inwoners vennootschappen die geen Aandelen bezitten doch niet via een Belgische inrichting, zijn in principe niet belastbaar op meerwaarden gerealiseerd op de overdracht van Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar. Worden de Aandelen via een Belgische inrichting gehouden, dan zullen de meerwaarden moeten worden aangegeven in de aangifte in de belasting der niet-inwoners en belastbaar zijn aan het normale tarief van de belasting der niet-inwoners. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Volgens de letterlijke tekst van artikel 228, §3 van het Wetboek Inkomstenbelastingen, zouden meerwaarden die worden gerealiseerd door niet-inwoners vennootschappen onderworpen kunnen zijn aan de Belgische belasting der niet-inwoners via heffing van bedrijfsvoorheffing indien de meerwaarde wordt gerealiseerd naar aanleiding van een overdracht aan een Belgische inwoner (of een Belgische vaste inrichting van een niet-inwoner), en voor zover die inkomsten ingevolge een

overeenkomst tot het vermijden van dubbele belasting belastbaar zijn in België, of, wanneer dergelijke overeenkomst niet van toepassing is, voor zover de belastingplichtige niet bewijst dat de inkomsten daadwerkelijk belast werden in de Staat waarvan hij inwoner is. De toepassing van deze recent ingevoerde belasting is onduidelijk en vereist bovendien dat de Belgische inwoner/koper op de hoogte is van de identiteit van de niet-inwoner/verkoper, wat normalerwijze niet het geval is bij een verhandeling van Aandelen op de beurs. De Minister van Financiën erkent deze onduidelijkheden en praktische moeilijkheden en heeft aangegeven dat naar een oplossing wordt gezocht.

(iv) Belasting op beursverrichtingen

Er is geen taks op beursverrichtingen verschuldigd bij de inschrijving op nieuw uitgegeven aandelen (d.z. primaire markt verrichtingen).

De aankoop en de verkoop, en alle andere verwervingen en overdrachten ten bezwarende titel van Aandelen in België via een professionele tussenpersoon zijn, daarentegen, wel onderworpen aan de taks op beursverrichtingen (d.z. secundaire markt verrichtingen).

Deze taks bedraagt voor wat betreft het verhandelen van Aandelen 0,09% van de aan- of verkoopprijs, met een maximum van 650 EUR per verrichting en per partij.

Er is geen taks op de beursverrichtingen verschuldigd door:

- Professionele tussenpersonen, beschreven in artikel 2, 9° en 10°, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen;
- Verzekeringsondernemingen, beschreven in artikel 2, §1, van de wet betreffende de controle der verzekeringsondernemingen van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- Pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, 1° van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening, die voor eigen rekening handelen;
- Instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 3 augustus 2012, die voor eigen rekening handelen; en
- Niet-inwoners (bij aflevering van een certificaat van niet-inwonerschap), die voor eigen rekening handelen.

De Ontwerprichtlijn over een gemeenschappelijke financiële transactietaks ("FTT") (zie ook hierna) bepaalt dat zodra de FTT in werking treedt, de Deelnemende Lidstaten geen andere belasting op financiële transacties meer mogen handhaven of invoeren dan de FTT (of de BTW zoals voorzien in Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde). Wat België betreft, zal de taks op de beursverrichtingen dus moeten worden opgeheven wanneer de FTT in werking treedt. De Ontwerprichtlijn is nog het voorwerp van onderhandelingen tussen de Deelnemende Lidstaten en kan dus op ieder ogenblik worden gewijzigd.

(v) Financiële transactietaks

Op 14 februari 2013 heeft de Europese Commissie een voorstel goedgekeurd voor een Richtlijn van de Raad (de "Ontwerprichtlijn") over een gemeenschappelijke financiële transactietaks. Volgens de Ontwerprichtlijn zou de FTT op 1 januari 2014 in 11 EU-lidstaten worden ingevoerd en van kracht worden (Oostenrijk, België, Estland, Frankrijk, Duitsland, Griekenland, Italië, Portugal, Spanje, Slowakije en Slovenië, samen de "Deelnemende lidstaten"). In juni 2013 heeft de Europese Commissie echter meegedeeld dat de datum van 1 januari 2014 niet zou worden gehaald, maar dat midden 2014 mogelijk wel haalbaar zou zijn.

Overeenkomstig de Ontwerprichtlijn zal de FTT verschuldigd zijn op financiële transacties op voorwaarde dat ten minste één partij bij de financiële transactie gevestigd is of geacht wordt gevestigd te zijn in een Deelnemende lidstaat, en er een financiële instelling in een Deelnemende lidstaat is gevestigd of geacht wordt gevestigd te zijn in een Deelnemende lidstaat die een partij is bij de financiële transactie of die handelt in naam van een partij bij de transactie. De FTT zal echter (onder andere) niet worden geheven op transacties op de primaire markt in de zin van artikel 5(c) van Verordening (EG) nr. 1287/2006, inclusief de activiteit van onderwriting en de daaropvolgende toewijzing van financiële instrumenten in het kader van hun uitgifte.

De FTT tarieven zullen door elke Deelnemende lidstaat worden bepaald, maar bedragen voor transacties met andere financiële instrumenten dan derivaten ten minste 0,1% van het belastbare bedrag. Het belastbare bedrag voor dergelijke transacties zal in het algemeen worden bepaald op basis van de betaalde of verschuldigde vergoeding in ruil voor de overdracht. De FTT zal verschuldigd zijn door elke financiële instelling die in een Deelnemende lidstaat is gevestigd of geacht wordt gevestigd te zijn, en die ofwel een partij is bij de financiële transactie, of die handelt in naam van een partij bij de transactie, of indien de transactie voor haar rekening is verricht. Als de verschuldigde FTT niet binnen de toepasselijke termijnen is betaald, wordt elke partij bij een financiële transactie, ook andere personen dan financiële instellingen, gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de betaling van de verschuldigde FTT.

Beleggers dienen derhalve in het bijzonder indachtig te zijn aan het feit dat iedere verkoop, aankoop of ruil van Aandelen onderworpen wordt aan de FTT tegen een minimumtarief van 0,1%, op voorwaarde dat de bovenvermelde vereisten zijn vervuld. De belegger kan aansprakelijk zijn om deze kosten te betalen of een financiële instelling voor de kosten te vergoeden en/of de kosten kunnen een invloed hebben op de waarde van de Aandelen van de Vennootschap. De uitgifte van nieuwe Aandelen van de Vennootschap zou niet aan de FTT onderworpen zijn.

Er wordt tussen de Deelnemende lidstaten nog steeds over de Ontwerprichtlijn onderhandeld en bijgevolg kan die nog op elk moment worden gewijzigd. Een comité van het Europese Parlement heeft op 19 maart 2013 een ontwerpverslag opgesteld met suggesties voor wijzigingen in de Ontwerprichtlijn. Als de wijzigingen in de eventuele Richtlijn zouden worden opgenomen, dan zou het toepassingsgebied van de FTT nog breder worden. Nadat de Ontwerprichtlijn goedgekeurd zou worden (de 'Richtlijn'), zou de Richtlijn vervolgens in de respectieve binnenlandse wetgevingen van de Deelnemende lidstaten ingevoerd moeten worden. De implementaties van de Richtlijn in elk van de verschillende Deelnemende lidstaten zouden van de Richtlijn zelf kunnen afwijken. Kandidaat-beleggers dienen hun eigen belastingadviseurs te raadplegen over de gevolgen van de FTT die gepaard gaan met een inschrijving op, en de aankoop, het houden en de vervreemding van aandelen van de Emittent.

In juli 2013 maakte de Europese Commissie bekend bereid te zijn om een voorstel voor lagere tarieven voor specifieke marktsegmenten te bestuderen, waaronder staatsobligaties en pensioenfondsen. Deze tarieven zouden mogelijk in de toekomst verhoogd worden.

Op 18 april 2013 heeft het Verenigd Koninkrijk de legaliteit van de beslissing van de Raad tot versterkte samenwerking tussen de 11 Deelnemende Lidstaten op het vlak van een gemeenschappelijke financiële transactietaks aangevochten voor het Europees Hof van Justitie, alsook het toepassingsgebied en de doelen van het oorspronkelijke voorstel van de Europese Commissie. De zaak is momenteel hangende voor het Europees Hof van Justitie.

4.8.2. Frans belastingstelsel

4.8.2.1. Dividenden

(i) De fiscale behandeling voorzien door het belastingverdrag tussen Frankrijk en België

Overeenkomstig artikel 15 van het belastingverdrag tussen Frankrijk en België, zijn de dividenden die uitbetaald worden aan een Franse inwoner: (i) belastbaar in Frankrijk en (ii) onderworpen aan roerende voorheffing in België aan een tarief van maximaal 15% (teruggebracht tot 10% voor in Frankrijk gevestigde vennootschappen die minstens 10% van het kapitaal van de Belgische uitkerende vennootschap bezitten sinds het begin van het laatste boekjaar dat afgesloten is voor de uitkering).

Voor de berekening van de belasting in Frankrijk, mag de Franse inwoner een belastingkrediet aftrekken gelijk aan de toegepaste Belgische bronheffing (15% of 10%).

(ii) Dividenden ontvangen door Franse inwoners-natuurlijke personen

a. Inkomstenbelasting

- i. De dividenden ontvangen door natuurlijke personen die fiscaal gedomicilieerd zijn in Frankrijk zijn verplicht onderworpen aan de progressieve schaal van de inkomstenbelasting (het marginale tarief bedraagt 45%).

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 158, 3-3° b bis van het Franse Algemene Belastingwetboek ("CGI"), zijn de uitgekeerde dividenden die voortvloeien uit vrijgestelde winsten van *Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées* (SIIC) of *Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable* (Sppicav) uitgesloten van het voordeel van de belastingvermindering van 40%.

- ii. De vanaf 1 januari 2013 uitgekeerde dividenden zijn onderworpen aan een verplichte, niet-bevrijdende bronheffing aan een tarief van 21%. Het betreft een vooruitbetaling op de inkomstenbelasting (verrekenbaar met de inkomstenbelasting die verschuldigd is voor het jaar waarin het werd uitgekeerd). Wanneer de vooruitbetaling meer bedraagt dan de verschuldigde belasting, wordt deze terugbetaald. Ter verduidelijking:
 - o De belastingplichtigen waarvan het fiscale inkomen van het voorlaatste jaar minder bedraagt dan een bepaald bedrag (EUR 50.000 voor een alleenstaande of EUR 75.000 voor een koppel) kunnen een vrijstelling van de heffing vragen.

- De belastingplichtigen die effecten die recht geven op dividenden aanhouden in het kader van een aandelenspaarplan ("PEA"), zijn niet onderworpen aan zulke bronheffing.

b. Sociale bijdragen

Dividenden ontvangen door natuurlijke personen die fiscaal gedomicilieerd zijn in Frankrijk zijn onderworpen aan sociale bijdragen (aan een actueel globaal tarief van 15,5%), berekend op het bruto bedrag.

Deze heffingen worden ingehouden aan de bron. Dit betekent dat de sociale bijdragen ingehouden en doorgestort worden aan de belastingdienst door de uitbetalende instantie. De aandeelhouder ontvangt dus netto dividenden, waarop de sociale bijdragen reeds zijn ingehouden.

Het dient opgemerkt te worden dat een deel van de *Contribution Sociale Généralisée* ("CSG") (maximum 5,1%) die geheven wordt aan de bron afgetrokken mag worden van de inkomsten van dat jaar.

(iii) Aandelenspaarplan (PEA)

De effecten van een SIIC en van Europese vastgoedvennootschappen met een gelijkwaardig statuut komen sinds 21 oktober 2011 niet langer in aanmerking voor een aandelenspaarplan (PEA). Degene die hierin echter reeds zijn opgenomen op deze datum mogen opgenomen blijven.

De producten die de effecten van een SIIC verstrekken in een PEA voor 21 oktober 2011 blijven genieten van het regime van vrijstelling van inkomstenbelasting (onder de voorwaarden voorzien in artikel 5° bis van artikel 157 van de CGI).

(iv) Dividenden ontvangen door vennootschappen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting in Frankrijk die minder dan 5% van het aandelenkapitaal van Montea bezitten

De dividenden van Belgische oorsprong ontvangen door een Franse vennootschap zijn belastbaar in Frankrijk in de vennootschapsbelasting aan het algemene tarief van 33^{1/3}%, eventueel vermeerderd met de aanvullende bijdragen voor de vennootschapsbelasting (zijnde de sociale bijdrage van 3,3% en de buitengewone bijdrage van 10,7%).

Voor de berekening van de vennootschapsbelasting in Frankrijk, kan de Franse vennootschap een belastingkrediet aftrekken dat gelijk is aan de in België toegepaste bronheffing op de dividenden.

(v) Dividenden ontvangen door vennootschappen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting in Frankrijk die minstens 5% van het aandelenkapitaal van Montea bezitten

De dividenden die genieten van het regime van moedervenootschappen voorzien in de artikelen 145 en 216 van het CGI (participatie van minstens 5%) zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting aan het algemene tarief van 33^{1/3}%, eventueel vermeerderd met de aanvullende bijdragen voor de vennootschapsbelasting, op een gedeelte van 5% van hun bedrag (hetzij een vrijstelling van 95% van het bedrag van de uitgekeerde dividenden).

Niettemin, in overeenstemming met artikel 145, 6-H van het CGI, is het fiscale regime van moedervenootschappen niet van toepassing op de winsten die uitgekeerd worden aan aandeelhouders van een SIIC en haar dochtervenootschappen geïndiceerd in artikel 208 C van het CGI en die voortvloeien uit vrijgestelde winsten.

De Franse belastingadministratie heeft gepreciseerd (BOI 4 H-3-07 van 19 maart 2007 niet opgenomen in BOFIP) dat de winsten die uitgekeerd worden aan aandeelhouders van buitenlandse vennootschappen die een activiteit uitoefenen die identiek is aan deze vermeld in artikel 208 C van het CGI en die in het land waar ze hun werkelijke zetel hebben vrijgesteld zijn van de vennootschapsbelasting, eveneens uitgesloten zijn van het toepassingsgebied van het regime van moedervenootschappen. Deze uitsluiting is met name van toepassing op de dividenden die uitgekeerd worden door Belgische vastgoedbeveks op hun vrijgestelde inkomsten.

Bijgevolg zijn de dividenden die uitgekeerd worden door Belgische vastgoedbeveks op hun vrijgestelde inkomsten aan een Franse vennootschap, in Frankrijk onderworpen aan de vennootschapsbelasting aan het algemene tarief van 33^{1/3}%, eventueel vermeerderd met de aanvullende bijdragen voor de vennootschapsbelasting.

Voor de berekening van de vennootschapsbelasting in Frankrijk, kan de Franse Vennootschap een belastingkrediet aftrekken dat gelijk is aan de in België toegepaste bronheffing op de dividenden.

4.8.2.2. Meerwaarden

(i) De fiscale behandeling voorzien door het belastingverdrag tussen Frankrijk en België

Overeenkomstig artikel 18 van het belastingverdrag tussen Frankrijk en België, is de meerwaarde die gerealiseerd wordt door een Franse inwoner naar aanleiding van de overdracht van effecten van een Belgische vennootschap, in principe belastbaar in Frankrijk.

(ii) Meerwaarden gerealiseerd door Franse inwoners die natuurlijke personen zijn

In overeenstemming met de bepalingen van artikel 150-0 A van het CGI zijn de meerwaarden op de overdracht van effecten (gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de aankoopprijs van de effecten) onderworpen aan de progressieve schaal van de inkomstenbelasting na de toepassing van een aftrek voor de periode waarin de effecten werden aangehouden.

De meerwaarden op overdrachten van effecten worden verminderd met een aftrek voor de periode waarin de effecten werden aangehouden die gelijk is aan:

- Geen aftrek voor een periode van minder dan twee jaar;
- Een aftrek van 50% voor een periode van meer dan twee jaar en minder dan acht jaar; en
- Een aftrek van 65% voor een periode van meer dan acht jaar.

Het netto bedrag van de meerwaarde (zijnde de bruto meerwaarde verminderd met de aftrek) wordt vervolgens opgenomen in de inkomsten belastbaar aan de progressieve schaal van de inkomstenbelasting (de marginale belastingschijf bedraagt 45%).

De sociale bijdragen (aan een actueel globaal tarief van 15,5%) zijn van toepassing op het bruto bedrag van de meerwaarde (voor aftrek). Het dient opgemerkt te worden dat de CSG die verschuldigd is op

de meerwaarde afgetrokken kan worden (binnen de limiet van 5,1%) van de inkomsten van het volgende jaar en dit voor zover er voldoende inkomsten zijn.

Dit resulteert in de volgende maximum belastingtarieven (basis marginale belastingschijf aan 45% + sociale bijdragen aan 15,5%) in functie van de periode waarin de effecten werden aangehouden:

- Periode van minder dan twee jaar:	60,5%
- Periode tussen twee en acht jaar:	38%
- Periode van meer dan acht jaar:	31,25%
+ CEHR ⁸	3% / 4%

(iii) Aandelenspaarplan (PEA)

De effecten van een SIIC en van Europese vastgoedvennootschappen met een gelijkwaardig statuut komen sinds 21 oktober 2011 niet langer in aanmerking voor een aandelenspaarplan (PEA), degene die hierin echter reeds zijn opgenomen op deze datum mogen opgenomen blijven.

De opbrengsten van de effecten van een SIIC in een PEA voor 21 oktober 2011 blijven genieten van het regime van vrijstelling van de inkomstenbelasting (onder de voorwaarden voorzien in artikel 5° bis van artikel 157 van de CGI).

(iv) Meerwaarden gerealiseerd door vennootschappen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting in Frankrijk

De meerwaarden op de overdracht van effecten (gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de aankoopprijs van de effecten) gerealiseerd door Franse vennootschappen, worden fiscaal behandeld als een gewoon resultaat belastbaar aan het algemene tarief van 33^{1/3}%, eventueel vermeerderd met de aanvullende bijdragen voor de vennootschapsbelasting.

In overeenstemming met artikel 219 I-a quinquies van het CGI, vallen de meerwaarden op de overdracht van effecten van beursgenoteerde vennootschappen die hoofdzakelijk actief zijn in vastgoed die het karakter hebben van participatierechten en die minstens twee jaar worden aangehouden, onder het lange termijn regime en zijn deze belastbaar aan een verminderd tarief van 19%.

4.8.2.3. Registratierechten

De overdrachten van maatschappelijke rechten die worden uitgegeven door buitenlandse vennootschappen, zijn niet onderworpen aan de formaliteit van registratie en aan de belasting op overdrachten van maatschappelijke rechten, behalve indien zij het voorwerp uitmaken van een in Frankrijk aangenomen wet (CGI art. 718).

4.8.2.4. Financiële transactietaks

Voor meer informatie betreffende de financiële transactietaks wordt er verwezen naar Hoofdstuk 4.8.1.2 (v).

⁸ *Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus* (voor een koppel: 3% voor het gedeelte van het fiscale inkomen tussen EUR 500.000 en EUR 1.000.000; 4% op het gedeelte erboven). Het fiscale inkomen komt overeen met de netto belastbare inkomsten, daarin begrepen de meerwaarden vermeerderd met het bedrag van de toegepaste aftrek voor de periode waarin de effecten werden aangehouden.

5. INFORMATIE MET BETREKKING TOT HET AANBOD

De Zaakvoerder van de Vennootschap heeft op 2 juni 2014 beslist om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 7 van de statuten, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal EUR 52.526.232, inclusief een eventuele uitgiftepremie, met naleving van het voorkeurrecht van de Bestaande Aandeelhouders.

De kapitaalverhoging zal plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde en in de mate van inschrijving op de Nieuwe Aandelen. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Voorkeurrechten of Scrips. Indien niet op alle aangeboden aandelen wordt ingeschreven, zal de kapitaalverhoging alsnog plaatsvinden ten belope van de ontvangen inschrijvingen, tenzij de Vennootschap anders beslist.

Tevens wordt tot de kapitaalverhoging beslist onder voorbehoud van de volgende opschortende voorwaarden:

- de goedkeuring van de statutenwijziging en de Verrichtingsnota en de Samenvatting door de FSMA;
- de Underwriting Agreement werd ondertekend en werd niet beëindigd in overeenstemming met zijn voorwaarden en bepalingen (zie Hoofdstuk 5.15); en
- de bevestiging van de toelating tot verhandeling van (i) de Voorkeurrechten op Euronext Brussel (vanaf onthechting van coupon nr. 12) en (ii) de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussel en Euronext Parijs vanaf uitgifte.

De Vennootschap behoudt zich eveneens het recht voor om het Aanbod in te trekken of op te schorten onder de voorwaarden uiteengezet in Hoofdstuk 5.5.

5.1. Voorwaarden waaraan het Aanbod onderworpen is

De kapitaalverhoging van de Vennootschap wordt gerealiseerd met Voorkeurrecht voor de Bestaande Aandeelhouders a rato van 2 Nieuwe Aandelen voor 7 Bestaande Aandelen in bezit.

5.2. Bepaling van de uitgifteprijs

De Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel bedraagt EUR 27 en werd vastgesteld door de Vennootschap in overleg met de Joint Bookrunners, in functie van de beurskoers van het Aandeel op Euronext Brussel en Euronext Parijs inclusief een korting die wordt toegepast zoals gebruikelijk is voor dit type van transacties.

De Uitgifteprijs ligt 16,3% lager dan de slotkoers van het Aandeel op Euronext Brussels op 30 mei 2014 (die EUR 33,20 bedroeg), aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupon nr. 13⁹ die onthecht werd op 2 juni 2014 (na beurssluiting), hetzij EUR 32,26 na deze aanpassing.

⁹ Deze geraamde waarde bedraagt EUR 0,94 (zie hoofdstuk 4.3.2) en blijft uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone Algemene Vergadering van 19 mei 2015 die zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd moet worden met betrekking tot het boekjaar 2014.

De Uitgifteprijs ligt 16,8% hoger dan de intrinsieke waarde van het Aandeel, gecorrigeerd met de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, per 31 maart 2014, die EUR 23,12 bedraagt.

5.3. Totaal bedrag van het Aanbod

Het totaal bedrag van het Aanbod bedraagt maximaal EUR 52.526.232, eventuele uitgiftepremie inbegrepen. Voor het Aanbod is geen minimum bedrag bepaald.

De Vennootschap heeft het recht een kapitaalverhoging voor een lager bedrag door te voeren. Het reële aantal Nieuwe Aandelen dat wordt onderschreven, zal bevestigd worden in de Belgische financiële pers.

5.4. Inschrijvingsmodaliteiten

De Inschrijvingsperiode loopt van 3 juni 2014 tot en met 17 juni 2014.

De inschrijving op Nieuwe Aandelen wordt bij voorrang gereserveerd voor de Bestaande Aandeelhouders en personen die Voorkeurrechten zullen hebben verworven tijdens de Inschrijvingsperiode. Zij kunnen met bevoorrechte inschrijving intekenen op Nieuwe Aandelen, a rato van 2 Nieuwe Aandelen voor 7 Bestaande Aandelen in bezit.

Het Voorkeurrecht wordt gematerialiseerd via coupon nr. 12 van de Bestaande Aandelen. Elk Aandeel geeft recht op één Voorkeurrecht.

Het Voorkeurrecht, in de vorm van coupon nr. 12 van de Aandelen, wordt onthecht op 2 juni 2014 na de sluiting van Euronext Brussel en is gedurende de volledige Inschrijvingsperiode verhandelbaar op Euronext Brussel. Beleggers die willen intekenen op het Aanbod via een aankoop van Voorkeurrechten, kunnen dit doen door een aankooporder voor Voorkeurrechten in te dienen bij hun financiële instelling, en een gelijktijdig inschrijvingsorder.

De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen bezitten op naam zullen van de Vennootschap een mededeling ontvangen over het aantal Voorkeurrechten waarop zij recht hebben en over de procedure die gevolgd dient te worden om hun Voorkeurrechten uit te oefenen of te verhandelen.

De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op een effectenrekening bezitten, zullen in principe door hun financiële instelling op de hoogte gebracht worden van de procedure die gevolgd dient te worden om hun Voorkeurrechten uit te oefenen of te verhandelen.

De Bestaande Aandeelhouders die niet beschikken over het exacte aantal Voorkeurrechten om in te schrijven op een volledig aantal Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode ofwel de ontbrekende Voorkeurrechten voor een extra Nieuw Aandeel kopen, ofwel de 'overbodige' Voorkeurrechten verkopen. Er kan nooit een onverdeelde inschrijving plaatsvinden: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel.

De Bestaande Aandeelhouders die aan het eind van de Inschrijvingsperiode, dus uiterlijk op 17 juni 2014 hun Voorkeurrecht niet hebben gebruikt, kunnen dit na deze datum niet meer laten gelden.

Niet uitgeoefende Voorkeurrechten zullen vertegenwoordigd worden door Scrips, die door de Managers verkocht zullen worden aan institutionele beleggers door middel van een versnelde boekbuilding (d.w.z. een private plaatsing in de vorm van een boekbuilding procedure).

De private plaatsing van de Scrips vindt zo snel mogelijk plaats na de sluiting van de Inschrijvingsperiode, en in principe op 19 juni 2014.

Kopers van Scrips moeten inschrijven op Nieuwe Aandelen aan dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als de inschrijving via de uitoefening van Voorkeurrechten.

De prijs waaraan de Scrips verkocht worden, wordt bepaald door de Vennootschap, bijgestaan door de Joint Bookrunners, rekening houdend met de resultaten van de boekbuilding. De netto opbrengst uit de verkoop van de Scrips, na aftrek van de kosten, wordt door de Vennootschap beschikbaar gesteld aan de houders van coupon nr. 12 die hun Voorkeurrechten niet hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en wordt aan hen uitbetaald bij afgifte van coupon nr. 12 vanaf 27 juni 2014. Wanneer de netto opbrengst gedeeld door het totale aantal niet uitgeoefende Voorkeurrechten minder dan EUR 0,05 bedraagt, wordt ze niet verdeeld aan de houders van niet uitgeoefende Voorkeurrechten, maar overgedragen aan de Vennootschap. Het beschikbare bedrag voor verdeling wordt gepubliceerd in de Belgische financiële pers op 20 juni 2014.

5.5. Intrekking en opschorting van het Aanbod

De Vennootschap heeft het recht om een kapitaalverhoging voor een lager bedrag door te voeren. Het effectieve aantal Nieuwe Aandelen waarop wordt ingeschreven zal in de Belgische financiële media worden bevestigd.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode het Aanbod te herroepen of op te schorten indien er geen Underwriting Agreement wordt ondertekend of indien er zich een gebeurtenis voordoet na het begin van de Inschrijvingsperiode die de Managers toelaat om de Underwriting Agreement te beëindigen (zie onder Hoofdstuk 5.15 “Underwriting Agreement”), op voorwaarde dat het gevolg van dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk het slagen van het Aanbod of de handel in de Nieuwe Aandelen op de secundaire markten aanzienlijk en negatief zal beïnvloeden.

Als de Vennootschap het Aanbod beslist te herroepen of op te schorten, zal een persmededeling worden gepubliceerd door Montea en, voor zover deze gebeurtenis de Vennootschap wettelijk zou verplichten een addendum bij het Prospectus te publiceren, zal een addendum worden gepubliceerd.

5.6. Maximumbedrag van de inschrijving

Het Aanbod heeft betrekking op een maximum totaalbedrag van EUR 52.526.232, en bijgevolg zullen er maximaal 1.945.416 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven.

5.7. Vermindering van de inschrijving

De aanvragen tot inschrijving met Voorkeurrecht worden integraal uitgevoerd.

5.8. Intrekking van de aankooporders

Aankooporders zijn onherroepelijk onder voorbehoud van de bepalingen van artikel 34, § 3, van de Wet van 16 juni 2006, die vaststelt dat de inschrijvingen ingetrokken zouden kunnen worden in geval van publicatie van een supplement bij het Prospectus, binnen een termijn van twee werkdagen na deze publicatie.

5.9. Storting en levering van de Nieuwe Aandelen

De betaling van de inschrijvingen via Voorkeurrechten of Scrips vindt plaats door debet op de rekening van de aankoper met valutadatum 24 juni 2014.

De Nieuwe Aandelen zullen naar keuze van de aankoper beschikbaar zijn in gedematerialiseerde vorm op een rekening bij een financiële tussenpersoon, ofwel in nominatieve vorm, naargelang de voorkeur van de aankoper.

5.10. Publicatie van de resultaten

Het resultaat van de inschrijvingen door middel van uitoefening van Voorkeurrechten en Scrips zal in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd op 20 juni 2014.

Het bedrag dat de houders van niet-uitgeoefende Voorkeurrechten toekomt, zal eveneens in de Belgische financiële pers worden gepubliceerd op 20 juni 2014.

5.11. Verhandelbaarheid van de Voorkeurrechten

Het Voorkeurrecht wordt gematerialiseerd via coupon nr. 12. Tijdens de Inschrijvingsperiode zal dit recht verhandelbaar zijn op Euronext Brussel.

Voor de procedure voor uitoefening van het Voorkeurrecht, wordt er verwezen naar Hoofdstuk 5.4 supra.

5.12. Kalender

Publicatie in de pers en in het Belgisch Staatsblad van het bericht, voorgeschreven door artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen	23 mei 2014
Principebesluit van de Zaakvoerder om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen en bepaling van de Uitgifteprijs/inschrijvingsratio/bedrag van het Aanbod	2 juni 2014
Onthechting van coupon nr. 12 mbt het Voorkeurrecht (na beurs)	2 juni 2014
Onthechting van coupon nr. 13 mbt het pro rata dividend (na beurs)	2 juni 2014
Publicatie in de financiële pers van de placard m.b.t. het Aanbod (Uitgifteprijs/inschrijvingsratio/bedrag van het Aanbod)	3 juni 2014
Beschikbaarstelling aan het publiek van het Prospectus (met de Uitgifteprijs)	3 juni 2014
Opening van de inschrijving met Voorkeurrechten	3 juni 2014
Afsluiting van de inschrijving met Voorkeurrechten	17 juni 2014
Aankondiging via persbericht van de resultaten van het Aanbod van Voorkeurrechten	19 juni 2014
Versnelde private plaatsing van de niet-uitgeoefende Voorkeurrechten in de vorm van Scrips	19 juni 2014
Toewijzing van de Scrips en inschrijving op basis hiervan	19 juni 2014
Publicatie placard in de financiële pers mbt resultaten van de inschrijving met Voorkeurrechten en met Scrips en de resultaten van de verkoop van Scrips	20 juni 2014
Realisatie van de kapitaalverhoging en settlement (betaling van de Inschrijvingsprijs en levering van de Nieuwe Aandelen)	24 juni 2014
Toelating tot verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussel en Euronext Parijs	24 juni 2014

In geval van een wijziging aan de hierboven vermelde kalender, zal de Vennootschap de Aandeelhouders hiervan op de hoogte brengen door middel van een publicatie op de website van de Vennootschap.

5.13. Plan voor distributie en toewijzing van de Aandelen

5.13.1. Categorieën van kandidaat-beleggers

De uitgifte verloopt op basis van Voorkeurrechten. De Voorkeurrechten worden toegewezen aan alle Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap.

Kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: (i) de initiële bezitters van Voorkeurrechten, (ii) de verwervers van Voorkeurrechten die deze op Euronext Brussel of elders hebben verworven en (iii) de personen die Scrips hebben verworven.

Het openbaar bod wordt uitsluitend in België en Frankrijk geopend.

5.13.2. Intenties van de Belangrijke Aandeelhouders van de Emittent

Familie De Pauw, Belfius Insurance en Federale Verzekering hebben zich er onherroepelijk toe verbonden om al hun Voorkeurrechten, en Familie De Smet heeft er zich onherroepelijk toe verbonden om een gedeelte van haar Voorkeurrechten, (in totaal voor 46,6% van de Aandelen) uit te oefenen tijdens de Inschrijvingsperiode en in te schrijven op de kapitaalsverhoging voor een bedrag van minimaal EUR 24,5 miljoen

De minimum vereiste free float van de Aandelen ten belope van 30% dient, ongeacht de resultaten van het Aanbod, ten allen tijde gerespecteerd te worden.

5.13.3. Pre-allocatie informatie

Niet van toepassing.

5.13.4. Kennisgeving aan de inschrijvers

Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 5.10 supra.

5.14. Plaatsing en overneming

5.14.1. Loketinstellingen

De aanvragen tot inschrijving kunnen kosteloos worden ingediend bij de Managers (of bij deze instellingen via elke andere financiële tussenpersoon), KBC Bank NV en CBC Banque NV. Aan de Aandeelhouders wordt verzocht zich te informeren over eventuele kosten die deze andere tussenpersonen aanrekenen.

5.14.2. Financiële dienst

De financiële dienst van de Aandelen wordt behartigd door Euroclear Belgium voor België en door Société Générale voor Frankrijk. Voor de Aandeelhouders is dit kosteloos.

Indien de Vennootschap haar beleid terzake zou veranderen, zal ze dat melden in de Belgische financiële pers.

5.15. Underwriting Agreement

Naar verwachting, zal er een *Underwriting Agreement* gesloten worden tussen de Vennootschap en de Managers na de private plaatsing van de Scrips.

Op grond van deze overeenkomst zullen de Managers individueel en niet hoofdelijk, zich ertoe verbinden om alle inspanningen te doen om elk voor hun proportioneel aandeel, zoals hieronder gespecificeerd, en onder bepaalde opschortende voorwaarden in te schrijven op de Nieuwe Aandelen in de mate van intekening door beleggers tijdens de Inschrijvingsperiode. De Nieuwe Aandelen zullen door de Managers worden onderschreven met het oog op de onmiddellijke verdeling van dergelijke Nieuwe Aandelen aan de betrokken beleggers, waarbij de betaling van deze Nieuwe Aandelen waarop de beleggers hebben ingetekend tijdens de Inschrijvingsperiode, maar die nog niet betaald werden op de datum van de kapitaalverhoging (naar verwachting 24 juni 2014), gewaarborgd wordt ("*Soft Underwriting*").

De *Soft Underwriting* geldt niet voor de Nieuwe Aandelen waarop moet worden ingetekend door de bepaalde Belangrijke Aandeelhouders op basis van de verbintenis zoals bedoeld in Hoofdstuk 5.13.2 hierboven. De bovenvermelde Nieuwe Aandelen zullen worden onderschreven door de Managers, voor rekening van de beleggers, in de volgende verhoudingen:

ING België	45%
KBC Securities	30%
Belfius Bank	25%
	100%

Er wordt verwacht dat de Vennootschap in de *Underwriting Agreement* bepaalde verklaringen en waarborgen zal afleggen, garanties zal geven en de Managers zal vrijwaren voor bepaalde aansprakelijkheden.

Naar verwachting zal de *Underwriting Agreement* eveneens bepalen dat, als bepaalde gebeurtenissen zich voltrekken, zoals, onder meer:

- (i) de opschorting van de handel op Euronext Brussel en Euronext Parijs of een wezenlijke en nadelige verandering in de financiële toestand of bedrijfsactiviteiten van de Vennootschap of in de financiële markten, of andere gevallen van overmacht; of
- (ii) bepaalde Belangrijke Aandeelhouders hebben, conform hun verbintenissen beschreven in Hoofdstuk 5.13.2 voor het einde van de Inschrijvingsperiode niet al hun inschrijvingsrechten uitgeoefend en geldig ingeschreven op het overeenstemmende aantal Nieuwe Aandelen of hebben deze aandelen niet betaald op de datum van de kapitaalverhoging; of
- (iii) er werd niet of niet meer voldaan aan een van de opschortende voorwaarden opgenomen in de *Underwriting Agreement*;

de Managers het recht zullen hebben om zich onder bepaalde voorwaarden en na overleg met de Vennootschap de *Underwriting Agreement* te beëindigen voor de datum waarop de kapitaalverhoging

wordt doorgevoerd. De Vennootschap kan het Aanbod dan intrekken of opschorten. In voorkomend geval zal Montea een aanvulling op het Prospectus publiceren die onderworpen zal zijn aan de goedkeuring van de FSMA. De inschrijvingen op het Aanbod met Voorkeurrechten en de inschrijvingen op de private plaatsing van de Scrips zullen in dat geval automatisch worden ingetrokken.

6. TOELATING TOT DE VERHANDELING EN VERHANDELINGSBEPALINGEN

6.1. Toelating tot de verhandeling

De Voorkeurrechten (coupon nr. 12) worden op 2 juni 2014 na sluiting van de beurs onthecht en zijn tijdens de Inschrijvingsperiode, namelijk van 3 juni 2014 tot en met 17 juni 2014 verhandelbaar op Euronext Brussel.

De Bestaande Aandelen worden derhalve vanaf 3 juni 2014 verhandeld ex-coupon nr. 12 en 13.

De verhandelbaarheid van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussel en Euronext Parijs zal worden aangevraagd.

De Nieuwe Aandelen zullen net zoals de Bestaande Aandelen worden genoteerd met ISIN-code BE0003853703, de Voorkeurrechten zullen worden genoteerd met ISIN-code BE0970132354.

6.2. Noteringsplaats

De Aandelen zullen worden genoteerd op de gereguleerde markten Euronext Brussel en Euronext Parijs.

6.3. Gelijktijdige aanvragen tot notering

Niet van toepassing.

6.4. Liquiditeitscontract

Montea heeft een liquiditeitscontract afgesloten met Bank Degroof. Bank Degroof levert in het kader van dit contract volgende diensten: financiële analyse van de onderneming en haar beursprestaties, voorstelling en verspreiding van haar commentaren en conclusies, toezicht op de bewegingen in de markt en, indien nodig, tussenkomst in markttransacties, als koper of verkoper van de effecten van Montea, dit laatste om te verwezenlijken dat in normale omstandigheden een toereikende liquiditeit kan gehandhaafd worden. De uitvoering van dit liquiditeitscontract wordt echter opgeschort in de periode te rekenen vanaf 15 mei 2014 (de datum waarop de resultaten van de Vennootschap van het 1^{ste} kwartaal van 2014 worden bekend gemaakt) tot 40 dagen na de realisatie van de kapitaalverhoging, zijnde 3 augustus 2014.

6.5. Stabilisatie – Interventies op de markt

Niet van toepassing.

7. HOUDERS VAN AANDELEN DIE DEZE WENSEN TE VERKOPEN

Er worden geen Bestaande Aandelen verkocht als onderdeel van dit Aanbod.

8. LOCK-UP

De Underwriting Agreement zal er naar verwachting voor zorgen dat de Vennootschap vanaf de Datum van deze Verrichtingsnota tot 180 kalenderdagen na de effectieve uitgifte van de Nieuwe Aandelen, tenzij met de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Joint Bookrunners en met uitzondering van de verkoop van de Voorkeurrechten, geen opties, warrants, converteerbare effecten of andere

rechten om in te schrijven op aandelen of aandelen te kopen in de Vennootschap zal uitgeven of verkopen, of trachten zich te ontdoen van, of toe te kennen, andere dan (i) aan het personeel en de leden van het uitvoerend management van de Vennootschap en de Zaakvoerder (in het kader van een aanmoedigingsplan voor het personeel), en (ii) in de context van fusies of inbrengen in natura.

De Belangrijke Aandeelhouders Familie De Pauw, Belfius Insurance, Federale Verzekering en Familie De Smet (partieel) hebben zich er toe verbonden om vanaf de Datum van deze Verrichtingsnota tot 180 kalenderdagen na de effectieve uitgifte van de Nieuwe Aandelen, geen Bestaande of Nieuwe Aandelen in hun bezit te verkopen.

9. KOSTEN VAN HET AANBOD

Indien maximaal wordt ingeschreven op het Aanbod, zal de bruto-opbrengst van het Aanbod (de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen) maximaal EUR 52.526.232 bedragen.

De met het Prospectus en het Aanbod verbonden kosten worden geraamd op EUR 900.000 en omvatten onder andere de verschuldigde vergoedingen aan FSMA en Euronext Brussel, de vergoeding van de Managers, kosten voor de vertaling en de terbeschikkingstelling van het Prospectus, juridische en administratieve kosten en publicatiekosten.

De globale vergoeding van de Managers bestaat enerzijds uit een vaste vergoeding van EUR 175.000 en anderzijds uit een variabele vergoeding gelijk aan 1,75% van de bruto-opbrengst van het Aanbod (de Uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen, met uitzondering van de Nieuwe Aandelen waarop wordt ingeschreven door Belangrijke Aandeelhouders conform hun verbintenissen opgenomen in deze Verrichtingsnota). De globale vergoeding van de Managers wordt niet geplafonneerd.

De netto-opbrengst van het Aanbod mag dus geraamd worden op ongeveer EUR 51,6 miljoen.

10. VERWATERING

10.1. Bedrag en percentage van de onmiddellijke verwatering als gevolg van het Aanbod

Er zal geen verwatering zijn wat betreft de stemrechten en de dividendrechten van de Bestaande Aandeelhouders voor zover zij al hun Voorkeurrechten uitoefenen.

10.2. Gevolgen van het Aanbod op het vlak van intrinsieke waarde

De Uitgifteprijs is hoger dan de intrinsieke waarde van het Aandeel. Op basis van de hypothese dat 1.945.416 Nieuwe Aandelen zouden worden uitgegeven, zou de intrinsieke waarde per Aandeel gaan van EUR 23,12 (exclusief de impact van IAS 39) naar EUR 23,88 per 31 maart 2014.

10.3. Gevolgen van het Aanbod voor Bestaande Aandeelhouders die niet (of slechts gedeeltelijk) inschrijven op het Aanbod

Bestaande Aandeelhouders die ervoor kiezen de Voorkeurrechten die ze bezitten niet (geheel of gedeeltelijk) uit te oefenen:

- zijn onderworpen aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrechten en dividendrechten zoals hieronder beschreven (onderaan dit Hoofdstuk 10.3);
- zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit. Dit risico ontstaat door het feit dat het Aanbod gebeurt aan een Uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers van het Aandeel. Theoretisch gezien moet de waarde van de Voorkeurrechten die Bestaande Aandeelhouders bezitten de vermindering in de financiële waarde compenseren die wordt veroorzaakt doordat de Uitgifteprijs lager is de huidige beurskoers. Aandeelhouders kunnen daarom een waardeverlies lijden als ze hun Voorkeurrechten niet kunnen overdragen aan hun theoretische waarden (en de prijs waaraan Scrips worden verkocht niet leidt tot een betaling met betrekking tot de niet uitgeoefende Voorkeurrechten voor een bedrag dat gelijk is aan deze theoretische waarde).

De gevolgen van de uitgifte op een 1% aandelenbezit van een Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod worden hieronder beschreven.

De berekening vindt plaats op basis van het aantal bestaande Aandelen voordat het Aanbod wordt gesloten, (d.w.z. 6.808.962 Bestaande Aandelen) en het voorziene aantal Nieuwe Aandelen die uitgegeven zullen worden (d.w.z. 1.945.416), rekening houdend met een verwachte omvang van het Aanbod van maximum EUR 52.526.232 en een Uitgifteprijs van EUR 27.

	Aandelenbezit in %
Voor de uitgifte van Nieuwe Aandelen	1,00%
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen	0,78%

10.4. Aandeelhouderschap na het Aanbod¹⁰

	Voor kapitaalverhoging		Na kapitaalverhoging	
	# aandelen	%	# aandelen	%
Familie De Pauw	1.459.895	21,4 %	1.877.007	21,4 %
Belfius Insurance	898.139	13,2 %	1.154.749	13,2 %
Banimmo NV	833.934	12,2 %	833.934	9,5 %
Federale Verzekering	690.058	10,1 %	887.217	10,1 %
Familie De Smet	251.459	3,7 %	287.381	3,3 %
Eigen Aandelen	23.346	0,3 %	23.346	0,3 %
Free float	2.652.131	39,0 %	3.690.744	42,2 %
	<hr/>		<hr/>	
	6.808.962		8.754.378	

¹⁰ Deze tabel gaat ervan uit dat het Aanbod volledig wordt onderschreven.

11. RECENTE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN BINNEN DE VENNOOTSCHAP

11.1. Recente ontwikkelingen

11.1.1. Resultaten van Q1 van 2014 – Tussentijdse verklaring van 15 mei 2014

Naar de belangrijke recente ontwikkelingen met betrekking tot de Vennootschap wordt verwezen in de tussentijdse verklaring over de resultaten van het eerste kwartaal van 2014, gepubliceerd op 15 mei 2014 waarvan een uittreksel hieronder is weergegeven:

*TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER VOOR DE PERIODE
VAN 01/01/2014 TOT 31/03/2014*

-
- ➔ NETTO COURANT RESULTAAT VAN EUR 3,54 MILJOEN - GROEI MET 6,3% T.O.V. Q1 2013
- BEZETTINGSGRAAD VAN 95%
 - GEMIDDELDE DUURTIJD VAN DE CONTRACTEN TOT HUN EERSTE BREAK OP 5,8 JAAR
 - OPERATIONELE MARGE BEDRAAGT 82,8%
 - GEMIDDELDE FINANCIËLE KOST VAN 3,9%
- ➔ REEDS AANGEKONDIGDE GROEI VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE IN 2014 VOOR EEN TOTALE WAARDE VAN EUR 80 MILJOEN
- ➔ FINANCIERING AANGEKONDIGDE GROEI DOOR:
- DIVERSIFICATIE VAN DE SCHULD DOOR DE UITGIFTE VAN EEN OBLIGATIELENING VAN MINIMAAL EUR 30 MILJOEN
 - MOGELIJKE VERSTERKING VAN DE BALANSSTRUCTUUR VIA EEN KAPITAALVERHOOGING MET VOORKEURRECHT VOOR ONGEVEER EUR 50 MILJOEN
- Het netto courant resultaat van Montea bedraagt EUR 3,54 miljoen (EUR 0,52 per aandeel), een stijging van 6,3% in vergelijking met EUR 3,33 miljoen in dezelfde periode van vorig jaar (EUR 0,52 per aandeel).
- De stijging van 6,3% is voornamelijk het gevolg van de verhoging van het vastgoedresultaat vóór het resultaat op de vastgoedportefeuille (operationele marge) met 13,2%.
- De operationele marge bedraagt 82,8% t.o.v. 83,9% voor dezelfde periode vorig jaar.
- Het negatieve financiële kasresultaat steeg met 30% (EUR 0,42 miljoen) tot EUR 1,79 miljoen, grotendeels bepaald door de stijging van de gemiddelde schuldenlast met meer dan 20% (EUR 31,29 miljoen).
- De gemiddelde financiële kost bedraagt 3,9%.
- De bezettingsgraad bedraagt 95% en is in lijn met de vooropgestelde doelstelling voor 2014. Daarenboven bedraagt de gemiddelde duurtijd van de contracten (tot hun eerste break) 5,8 jaar.

- Reeds aangekondigde groei van de vastgoedportefeuille met een totale waarde van EUR 80 miljoen.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt EUR 344,0 miljoen. Tijdens het eerste kwartaal is de reële waarde van de vastgoedportefeuille gestegen met EUR 24,5 miljoen, als gevolg van (i) de finalisatie van de aankoop in Puurs, Schoonmansveld met een reële waarde van EUR 7,9 miljoen en (ii) door de aankoop van een 2de pand in Nederland (te Waddinxveen, verhuurd voor een vaste periode van 15 jaar aan Delta Wines), voor een reële waarde van EUR 12,7 miljoen.

Op basis van de partnershipovereenkomst met MG Real Estate, heeft Montea zich verbonden, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, tot de verwerving bij oplevering van 3 build-to-suit projecten in MG Park De Hulst te Willebroek (België) met een totale investeringswaarde van EUR 35,8 miljoen.

Daarnaast is Montea eveneens gestart met de ontwikkeling van 2 build-to-suit projecten op haar eigen sites: in Vorst (België) voor Metro en in Grimbergen (België) voor Caterpillar Logistics (50/50 Montea/WDP) voor een totale bijkomende investeringswaarde van EUR 11,0 miljoen.

Tot slot is Montea gestart met een ontwikkeling van een build-to-suit project voor Vos Logistics in Oss (Nederland) met een investeringswaarde van EUR 12,9 miljoen.

- Financiering aangekondigde groei

De schuldgraad bedraagt 55,11%. Voor de verdere financiering van hoger vermelde projecten plant Montea in het tweede kwartaal van 2014 de uitgifte van een obligatielening van minimaal EUR 30 miljoen.

Daarnaast overweegt Montea een kapitaalverhoging met voorkeurrecht van ongeveer EUR 50 miljoen door de uitgifte van nieuwe aandelen.

De volledige tekst van de tussentijdse verklaring van de Zaakvoerder van 15 mei 2014 is opgenomen in bijlage.

11.1.2. Omvorming naar een gereguleerde vastgoedvennootschap

De Vennootschap wordt momenteel, gezien haar status als vastgoedbevak, onder Belgisch recht gekwalificeerd als een zelfbeheerde instelling voor collectieve belegging. Ten gevolge hiervan zal zij beschouwd worden als een beheerder van een *alternative investment fund (AIF)* onder AIFMD, welke zal omgezet worden in Belgisch recht vanaf 22 juli 2014.

De Vennootschap stelt voor om een vergunning aan te vragen als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap zoals voorzien in de GVV Wet. Aangezien het wetgevend statuut van de Vennootschap zal wijzigen, zal de Vennootschap, hoewel ze ononderbroken onderworpen blijft aan het prudentieel toezicht van de FSMA, zodoende niet beschouwd worden als een AIF en bijgevolg niet onderworpen zijn aan het wetgevend kader van AIFMD.

Het bekomen van een vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vereist o.a. de erkenning door de FSMA en de goedkeuring door de FSMA van (i) een persbericht en (ii) een

informatiememorandum waarin de impact van de omvorming uiteengezet wordt, welke beide dienen gepubliceerd te worden.

Het bekomen van een vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vereist eveneens aanpassingen aan de statuten van de Vennootschap, in het bijzonder met betrekking tot haar doel. In essentie zal het doel exclusief bestaan uit:

- onroerende goederen ter beschikking stellen van gebruikers, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de specifieke wettelijke bepalingen die van toepassing zijn;
- alle activiteiten die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen; en
- het aanhouden van effecten en andere financiële instrumenten die gekwalificeerd worden als vastgoed op grond van de definitie van artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV Wet;

met het oog op een strategie die zich richt op het aanhouden van haar vastgoed op lange termijn. De Vennootschap stelt bij de uitoefening van haar activiteiten een actief beheer centraal, wat impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen. Alle andere activiteiten die de Vennootschap uitoefent, dienen een toegevoegde waarde te hebben voor de onroerende goederen of de gebruikers ervan.

Op het ogenblik van de goedkeuring door de buitengewone Algemene Vergadering van de Vennootschap van de omvorming zullen de Aandeelhouders een uittredingsrecht hebben. Zulk uittredingsrecht omvat het recht om hun Aandelen te verkopen aan de Vennootschap aan een prijs per aandeel dat gelijk is aan de hoogste van ofwel (i) de laatste slotkoers voor de publicatie van de oproeping van de Aandeelhouders tot de Algemene Vergadering, of (ii) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de buitengewone Algemene Vergadering die de statutenwijziging goedkeurt.

Op grond van artikel 77 van de GVV Wet zal er een specifiek informatie memorandum worden voorbereid door de Vennootschap dat dient goedgekeurd te worden door de FSMA en wat de gevolgen van de omvorming en de verdere procedure uiteenzet.

Aangezien de Vennootschap op Datum van deze Verrichtingsnota nog steeds een vastgoedbevak is, heeft elke verwijzing naar het "Statuut" betrekking op de huidige wettelijke regelgeving rond Belgische vastgoedbevaks. Een verwijzing naar het "statuut" heeft enkel betrekking op het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap indien hier specifiek naar verwezen wordt.

Indien Montea wordt omgevormd in een gereguleerde vastgoedvennootschap, zal dit niet leiden tot het verlies van het SIIC statuut in Frankrijk (zie Hoofdstuk 1.1.3.3 voor meer uitleg inzake het SIIC statuut).

11.1.2.1. De aanvraag van het FBI-statuut in Nederland

De Vennootschap heeft in september 2013 een aanvraag ingediend bij de Nederlandse Belastingdienst voor de kwalificatie van haar Nederlandse dochtervennootschappen Montea Nederland NV en Montea Almere NV als Fiscale Beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet vennootschapsbelasting

1969 ('FBI'), met het oog op haar Nederlandse vastgoedbeleggingen. Deze aanvraag is momenteel hangende voor het Nederlandse Ministerie van Financiën. Tevens is bij de Nederlandse Belastingdienst een verzoek ingediend voor de vorming van een fiscale eenheid vennootschapsbelasting tussen Montea Nederland NV en Montea Almere NV.

Montea Nederland NV heeft in 2014 Montea Rotterdam NV opgericht. Bij de Nederlandse Belastingdienst is een verzoek ingediend om Montea Rotterdam NV te voegen in de fiscale eenheid vennootschapsbelasting Montea Nederland NV. De beslissing aangaande de aanvraag van de FBI-status voor Montea Nederland NV en Montea Almere NV raakt ook het fiscale regime van Montea Rotterdam NV.

11.1.3. De 2014 Obligaties

Op 28 mei 2014 heeft de Vennootschap de 2014 Obligaties uitgegeven. De Vennootschap heeft hierover een persbericht gepubliceerd op 20 mei 2014.

11.1.4. Benoeming Gerard Van Acker

Het mandaat van Gerard Van Acker BVBA liep tot de algemene vergadering van de Zaakvoerder van 2014, gehouden op 20 mei 2014. Op deze algemene vergadering van de Zaakvoerder werd de heer Gerard Van Acker als natuurlijke persoon¹¹ benoemd als niet-onafhankelijk bestuurder van de Zaakvoerder voor één jaar, tot de algemene vergadering van de Zaakvoerder van 2015.

11.2. Vooruitzichten

De vooruitzichten die verder worden toegelicht werden uitgewerkt met eerbiediging van de voorschriften van de Verordening nr. 809/2004 van de Europese Commissie.

De vooruitzichten hieronder werden opgesteld door de Zaakvoerder in het kader van het Aanbod op een vergelijkbare basis met de historische financiële informatie.

Voor wat betreft de eerste drie maanden van het boekjaar 2014, werden de gerealiseerde cijfers gebruikt. Voor de volgende negen maanden, werden de hypothesen weerhouden zoals hieronder aangegeven in Hoofdstuk 1.2.1.

11.2.1. Hypothesen die aan de basis liggen van de vooruitzichten die de Vennootschap niet kan beïnvloeden

- De geprojecteerde resultatenrekening houdt rekening met de effecten van indexering op maandelijkse basis zoals werd geraamd door het Federaal Planbureau¹².
- Het geprojecteerd financieel resultaat houdt rekening met een gemiddelde korte termijn rentevoet (exclusief bankmarges) van 0,32% en houdt rekening met het feit dat de Vennootschap op 31 maart 2014 een obligatie heeft uitgegeven ten belope van EUR 30 miljoen en dat de kapitaalsverhoging zal gerealiseerd zijn op 30 juni 2014 en een bruto, respectievelijk netto opbrengst zal generen van EUR 50 miljoen en EUR 49 miljoen. Daar de Vennootschap voor per einde maart 2014 voor 70,6% is ingedekt via financiële indekkingsinstrumenten zal

¹¹ Ingevolge artikel 144 van de wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen kunnen vanaf 7 mei 2014 enkel natuurlijke personen benoemd worden als bestuurder van o.a. een vastgoedbevak.

¹² Index van de consumptieprijs in België en Nederland en de index van de constructiekosten in Frankrijk (ICC : *Indice de coût de construction*).

de eventuele variatie van de variabele rentevoet geen materiële impact hebben op het financieel resultaat van de Vennootschap.

- Variaties in de reële waarde van het vastgoed (IAS 40): geen enkele variatie in de reële waarde tussen 1 april 2014 en 31 december 2014 werd in rekening gebracht.
- De financiële indekkingsinstrumenten van de Vennootschap worden gewaardeerd aan hun marktwaarde. Er werd geen rekening gehouden met eventuele schommelingen van deze marktwaarden naar aanleiding van de evolutie van de rentevoeten. Het is belangrijk op te merken dat de eventuele schommelingen in de marktwaarden naar aanleiding van de evolutie van deze rentevoeten geen impact hebben op het kasresultaat van de Vennootschap.

11.2.2. Hypotheses die aan de basis liggen van de vooruitzichten die de Vennootschap kan beïnvloeden

- De reële cijfers van het eerste kwartaal van 2014 werden opgenomen.
- Voor de resterende drie kwartalen werden ramingen gemaakt op het niveau van het netto courante resultaat.

De ramingen bevatten aldus niet de impact van IAS 39 (evolutie van de waarde van de financiële indekkingsinstrumenten).

Voor wat betreft de variaties in de waardering van de vastgoedportefeuille houdt de Vennootschap enerzijds wel rekening met 1% (vervangings)investeringen die geen verhoging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met zich meebrengen maar anderzijds niet met de eventuele impact van de waardeschommelingen op de vastgoedportefeuille door de vastgoedexpert.

- Hypotheses met betrekking tot het vastgoed:

De bezettingsgraad is de belangrijkste factor bij het bepalen van de recurrente operationele kasstroom. De Vennootschap baseert zich enerzijds op de bezettingsgraad van 95,0% op 31 maart 2014 en anderzijds op basis van een redelijke inschatting van nieuwe verhuringen en/of verderzetting van verhuringen op de eventuele nakende leegstand op basis van volgende principes:

- de leegstand op 31 maart 2014 blijft als leegstand weerhouden met uitzondering van de contracten die al afgesloten werden voor 31 maart 2014 maar met uitwerking na 31 maart 2014;

- alle contracten met een vervaldag op breakdatum of einddatum na 31 maart 2014 worden terug verlengd met uitzondering van diegene waarvan Montea nu al weet heeft dat deze niet zullen verlengd worden;

Het is de bedoeling van de Vennootschap om de vooropgestelde doelstelling van een bezettingsgraad van 95% te halen. De evolutie van de vastgoedportefeuille houdt rekening met de specifieke investeringsprojecten die deel uitmaken van de investeringspipeline zoals aangekondigd in Hoofdstuk 3.4. Daarnaast werd er rekening gehouden met de verwerving van

EUR 20 miljoen additionele investeringen in 2014, die nog niet werden aangekondigd. Er werden geen verkopen van vastgoed in rekening gebracht.

- Hypothese met betrekking tot de kostenstructuur:

De hypothesen die de Vennootschap vooropstelt zijn gebaseerd op de huidige operationele structuur van de Vennootschap inclusief de eventuele uitbreiding van de operationele en financiële structuur in België, Nederland en Frankrijk om zodoende de lokale markt beter te kunnen bedienen.

- Financiële hypothesen:

De vooruitzichten voor 2014 werden opgesteld rekening houdend met de netto financiële impact van de kapitaalverhoging en de uitgifte van de 2014 Obligaties op de geprojecteerde balans en resultatenrekening en de toename van de vastgoedportefeuille zoals hierboven beschreven.


11.2.3. Risicofactoren

In het algemeen is de Vennootschap blootgesteld aan bepaalde risico's waarvan de voornaamste zijn beschreven in het Registratiedocument vanaf p. 4 en deze Verrichtingsnota. Indien bepaalde van deze risico's zich realiseren, is het waarschijnlijk dat de resultaten van de Vennootschap negatief zouden worden beïnvloedt.

11.2.4. Verwachte resultatenrekening voor het jaar 2014, vergeleken met de reële cijfers van het jaar 2013 en het eerste kwartaal van 2014¹³

- Deze resultatenrekening houdt enkel rekening met de voorspellingen en hypothesen die werden gedaan op het netto courante resultaat. D.w.z. dat deze resultatenrekening geen rekening houdt met de negatieve of positieve evolutie van de waardering van de vastgoedportefeuille (volgens IAS 40) en de negatieve of positieve evolutie van de waardering van de financiële indekkingsinstrumenten tussen 1 april 2014 en 31 december 2014.

¹³ Voor de cijfers van 2013 en het eerste kwartaal 2014 verwijzen we respectievelijk naar de persberichten die door Montea werden gepubliceerd op 13 februari 2014 en 15 mei 2014.

 (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/03/2014	31/12/2013
	12 maanden	3 maanden	12 maanden
	12 months	3 months	12 months
NETTO HUURRESULTAAT	26 953	6 436	23 659
VASTGOEDRESULTAAT	27 490	6 563	24 010
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-1 354	-365	-708
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	26 136	6 198	23 302
Algemene kosten van de vennootschap	-3 122	-866	-3 573
Andere operationele opbrengsten en kosten	-7	-2	163
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	23 008	5 330	19 892
FINANCIEEL RESULTAAT	-7 974	-1 791	-6 206
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15 034	3 540	13 687
BELASTINGEN	-170	0	-193
NETTO COURANT RESULTAAT	14 864	3 539	13 494
Niet Kaselementen	-1 303	-1 566	1 367
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39)	-2 804	-2 804	5 497
Resultaat op de vastgoedportefeuille	1 502	1 239	-4 130
NETTO RESULTAAT	13 562	1 974	14 861

Commentaar op de geprojecteerde resultatenrekening

- Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat werd geprojecteerd op basis van de huidige contracten en het slaagpercentage van eventuele nieuwe verhuringen op nakende leegstand. De hypothesen inzake de eventuele nieuwe verhuringen, alsook de te hanteren prijs, werden gedaan op basis van de actuele marktomstandigheden. Zoals eerder aangehaald werd in dit resultaat ook rekening gehouden met de specifieke investering waarvan sprake in Hoofdstuk 3.4, alsook een additionele investering in vastgoed van EUR 20 miljoen die nog niet werden aangekondigd.

- Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 102,0% van het netto huurresultaat. Het feit dat het vastgoedresultaat meer dan 100% bedraagt dan het netto huurresultaat heeft te maken met de andere met huur verbonden kosten en uitgaven die hoofdzakelijk heeft te maken met de inkomsten uit te zonnepalen. Zonder rekening te houden met deze “andere met huur verbonden kosten en uitgaven” (waartoe de zonnepalen behoren) bedraagt het vastgoedresultaat 97,6% van het netto huurresultaat.

- Vastgoedkosten

De vastgoedkosten omvatten vooral de netto kosten met betrekking tot onderhoud en kleine herstellingen, belastingen en verzekeringen die niet doorrekenbaar zijn aan de huurders alsook de commissielonen voor de resterende 9 maanden van het jaar. Al deze kosten werden geraamd op basis van de actuele stand van de huidige portefeuille, bovenop de reeds gelopen kosten voor het voorbije kwartaal.

- Algemene kosten van de Vennootschap

De algemene kosten van de Vennootschap werden geraamd op basis van de reeds gelopen kosten voor het eerste kwartaal, de reeds genomen acties om de kosten onder controle te houden en de verdere uitbreiding van de operationele structuur.

De belangrijkste kosten zijn:

1. Vergoeding van de Zaakvoerder

De Zaakvoerder van de Vennootschap, Montea Management NV, ontvangt op jaarlijkse basis een geraamd bedrag van EUR 650.000.

2. Personeelskosten

Deze kosten omvatten de personeelskosten voor de administratieve medewerkers van de Vennootschap. Momenteel telt Montea 17 medewerkers. De raming van deze personeelskosten werd gedaan op basis van de geprojecteerde vergoedingsniveaus, inclusief de versterking van het operationele en financiële team in de 2^{de} jaarhelft.

3. Kantoorkosten

De kantoorkosten omvatten zowel de contractuele huurvergoedingen voor het gehuurde kantoor in Frankrijk, de gehuurde goederen in het kantoor, alsook de algemene kantoorkosten.

4. Erelonen betaald aan derden

Deze lasten omvatten zowel de lasten met betrekking tot:

- de vergoeding voor de vastgoedexperten in België, Nederland en Frankrijk;
- de jaarlijkse vergoeding voor de commissaris-revisor;
- juridische raadgeving; en
- boekhoudkundige en financiële adviseurs.

5. Noteringskosten

Deze kosten omvatten zowel de jaarlijkse bijdrage van de ICB taks, de vergoedingen met betrekking tot de notering op de beurs, de vergoedingen van de FSMA alsook de kosten inzake de liquiditeitsovereenkomst.

6. Public relations, communicatie en advertenties

Deze rubriek bevat de kosten met betrekking tot externe communicatie op financieel en commercieel vlak.

7. Afschrijvingen en waardeverminderingen

Deze kosten worden geraamd op basis van:

- De jaarlijkse afschrijvingslast op de investeringen exclusief de vastgoedbeleggingen (meubilair, rollend materieel en immaterieel vast actief)

- De inschatting van de invorderbaarheid van de debiteuren.

- Financieel resultaat

De inschatting van het financieel resultaat werd gedaan op basis van:

- De reële financiële uitstaande schuld van EUR 196,7 miljoen op 31 maart 2014, bestaande uit EUR 160,5 miljoen aan uitstaande kredietlijnen, EUR 29,6 miljoen met betrekking tot de uitstaande obligatielening en EUR 5,7 miljoen aan leasingschulden en 0,9 miljoen aan andere financiële schulden.
- De veranderingen gedurende de 3 volgende kwartalen inzake de financiële schuld. De financiële schuld zal veranderen door:
 - * door de verdere afbetaling van 4 bestaande leasingovereenkomsten op bestaande sites;
 - * de opname van de uitgegeven obligatie-uitgifte die enerzijds zal dienen voor de terugbetaling van reeds opgenomen kredietlijnen en anderzijds de financiering van de lopende investeringspijplijn;
 - * de eventuele nieuwe opgenomen kredietlijnen ter financiering van de bestaande investeringspijplijn; en
 - * de aflossing van de korte termijn kredietlijn van EUR 20 miljoen.
- De verderzetting van de indekkingstrategie van Montea, waarbij de uitstaande schuld momenteel op 31 maart 2014 voor ongeveer 70,6% ingedekt wordt door IRS contracten ("Interest Rate Swaps") met een vaste rentevoet.
- De inschatting van de verdere financiële kost. Op Datum van deze Verrichtingsnota bedraagt de runrate van de financiële kost 3,70% bestaande uit 3,62% op de bestaande kredietlijnen (inclusief de indekkingen waarbij op 31 maart 2014 70,6% van de variabele kredietlijnen zijn ingedekt met IRS contracten), 4,11% jaarlijkse coupon op de obligatielening en 3,79% interestkost op de leasingschulden. Voor de verdere kwartalen heeft de vennootschap een inschatting gemaakt van de korte termijn interestvoet, de afloop van de kredietlijnen in het jaar 2014, de coupon op de nieuwe uitgegeven obligatielening en de realisatie van de kapitaalverhoging. De vennootschap heeft bij deze vooruitzichten geen aanpassingen gemaakt op haar bestaande indekkingscontracten.

- Belastingen


De belastingen omvatten de jaarlijkse verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van de belastbare basis van de vennootschappen.

Het budget gaat ervan uit dat Montea Nederland NV en Montea Almere NV het statuut van FBI hebben verworven en als dusdanig de inkomsten in deze vennootschappen en hun dochtervennootschappen genieten van het fiscaal regime van het FBI statuut.

Het budget gaat er van uit dat de dochtervennootschap Acer Park NV in België en SFG BV in Nederland, die niet geniet van het fiscaal regime van de vastgoedbevak of FBI, geen vennootschapsbelastingen dient te betalen.

Het budget gaat ervan uit dat er roerende voorheffing zal moeten betaald worden van respectievelijk 5% en 15% op de dividendstromen uit FR en NL naar de moedermaatschappij Montea Comm. VA.

11.2.5. Verwachte balans op 31 december 2014, vergeleken met de reële cijfers van het jaar 2013 en het eerste kwartaal van 2014¹⁴

 (EUR x 1.000)	31/12/2014	31/03/2014	31/12/2013
VASTE ACTIVA	421 601	348 601	320 347
VLOTTENDE ACTIVA	20 472	21 087	19 450
TOTAAL ACTIVA	442 073	369 688	339 797
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	186 154	140 896	138 967
VERPLICHTINGEN	255 919	228 792	200 831
Langlopende verplichtingen	213 887	184 373	158 798
Kortlopende verplichtingen	42 032	44 419	42 032
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	442 073	369 688	339 797

Commentaar op de geprojecteerde balans

- Vaste activa

Deze rubriek omvat:

- de geconsolideerde portefeuille van de vastgoedbeleggingen in België, Frankrijk en Nederland, gewaardeerd volgens de principes van IAS 40. De veranderingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op het einde van het jaar is vooral te wijten aan de uitvoering van de investeringspijplijn (waarvan sprake in Hoofdstuk 3.4), de inschatting van eventuele andere projecten.

De geprojecteerde balans houdt geen rekening met de effecten van mogelijke schommelingen in de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen die door de vastgoedexpert wordt vastgesteld voor de volgende 3 kwartalen.

- immateriële vaste activa. De immateriële vaste activa omvatten de investering in software voor financiële en operationele doeleinden.
- Andere materiële vaste activa

De andere materiële vaste activa omvatten de investeringen in meubilair en rollend materieel en de investeringen in zonnepanelen.

¹⁴ Voor de cijfers van 2013 en het eerste kwartaal 2014 verwijzen we respectievelijke naar de persberichten die door Montea werden gepubliceerd op 13 februari 2014 en 15 mei 2014.

- Vlottende activa

De vlottende activa van de onderneming bestaan vooral uit de recurrente handels- en fiscale vorderingen, de overlopende rekeningen alsook de kasequivalenten.

- Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de Vennootschap houdt rekening met het eigen vermogen op 31 maart 2014, de geplande kapitaalverhoging, alsook het geprojecteerde resultaat voor het jaar 2014. Het geprojecteerde eigen vermogen houdt rekening met de geplande uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2013 maar niet met het geprojecteerde dividend voor het jaar 2014, betaalbaar in 2015.

- Langlopende verplichtingen

De langlopende verplichtingen omvatten grotendeels de langlopende kredietlijnen die de Vennootschap aanging ter financiering van haar vastgoedbeleggingen alsook, de leasingschulden alsook de 2 uitgegeven obligatieleningen.

Het overige gedeelte van de langlopende verplichtingen betreft de negatieve waardering van de financiële indekkingsinstrumenten. Gezien de huidige onzekerheid op de financiële markten werden hier geen hypothesen gemaakt over de schommelingen in de marktwaarden. De geprojecteerde waarde van de waardering van de indekkingsinstrumenten op het einde van het jaar is dezelfde als diegene op 31 maart 2014.

- Kortlopende verplichtingen

De kortlopende verplichtingen omvatten grotendeels de financiële schulden die binnen het jaar vervallen, de uitstaande handelsschulden en de overlopende rekeningen.

11.2.5.1. Verslag Commissaris over de verwachte resultatenrekening en balans

“Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële ramingen van Montea Comm VA

In onze hoedanigheid als commissaris van Montea Comm. VA (de “Vennootschap”) en in toepassing van de Europese Verordening (EG) n°809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004, hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de geconsolideerde balans en resultatenrekening van de Vennootschap vervat in hoofdstuk 11.2 van de verrichtingsnota zoals goedgekeurd op 12 mei 2014 door de Raad van Bestuur van de Vennootschap.

De hypothesen opgenomen in hoofdstuk 11.2 leiden tot de volgende raming van het netto courant resultaat voor het boekjaar 2014:

Datum: 31 december 2014

Netto courant resultaat: 14,864 miljoen €

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de geconsolideerde financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van de Europese Verordening (EG) n°809/2004. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de financiële ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende beroepsnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de International Standard on Assurance Engagements 3400 met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Montea Comm VA toegepast. We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen, en*
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Montea Comm VA zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar eindigend op 31 december 2013.*

Diegem, 2 juni 2014

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA

Commissaris

vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch

Vennoot"

12. DEFINITIES VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN

2013 Obligaties	De obligaties die uitgegeven werden door de Vennootschap op 28 juni 2013 voor een totaal bedrag van EUR 30 miljoen.
2014 Obligaties	De obligaties die uitgegeven werden door de Vennootschap op 28 mei 2014 voor een totaal bedrag van EUR 30 miljoen.
Aanbod	Onderhavig openbaar aanbod voor inschrijving op Nieuwe Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging van de Vennootschap.
Aandeelhouders	De houders van Aandelen die zijn uitgegeven door de Vennootschap.
Aandelen	De aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, met stemrecht en zonder aanduiding van nominale waarde, uitgegeven door Montea Comm. VA.
Afsluitingsdatum van het Aanbod	Laatste dag waarop de Bestaande Aandeelhouders en de andere beleggers met Voorkeurrechten hun inschrijvingsorders voor de Nieuwe Aandelen kunnen inbrengen; deze datum is volgens de Kalender 17 juni 2014.
AICB Wet	De Wet betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders
Algemene Vergadering	De algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap.
Banimmo	Banimmo NV, een naamloze venootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Kunstlaan 27, 1040 Brussel en ondernemingsnummer 0888.061.724, aandeelhouder van Montea Comm. VA.
Belangrijke Aandeelhouders	Aandeelhouders die een meerderheidsparticipatie dienen bekend te maken overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.
Belfius Bank	Belfius Bank NV, een naamloze venootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Pachecolaan 44, 1000 Brussel en ondernemingsnummer 0403.201.185.
Belfius Insurance	Belfius Verzekeringen, een naamloze venootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Galileelaan 5, 1210 Sint-Joosten-Node en ondernemingsnummer 0405.764.064.
Bestaande Aandelen	De huidige 6.808.962 Aandelen.
Bestaande Aandeelhouders	De houders van Bestaande Aandelen.
Co-Lead Manager	Belfius Bank. Om twijfel te vermijden wordt veruidelijkt dat de term Co-Lead Manager enkel verwijst naar het Aanbod en geen beheersverantwoordelijkheid impliceert met betrekking tot Montea.
Commissaris	De commissaris van de Vennootschap, d.i. op Datum van deze Verrichtingsnota Ernst&Young, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch.

Datum van deze Verrichtingsnota	2 juni 2014.
Ernst&Young	De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ernst en Young Bedrijfsrevisoren BCVBA met maatschappelijke zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem en ondernemingsnummer 0446.334.711.
Euroclear Belgium	Euroclear NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Koning Albert II-laan 1, 1210 Sint-Joost-ten-Node (Brussel) en ondernemingsnummer 0423.747.369.
Euronext Brussels	De gereguleerde markt van Euronext Brussels NV waarop de Aandelen worden verhandeld.
Euronext Brussels NV	Euronext Brussels NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Beursplein z/n, 1000 Brussel en ondernemingsnummer 0242.100.122.
Familie De Pauw	Dirk De Pauw, Marie Christine De Pauw, Bernadette De Pauw, Dominika De Pauw, Beatrijs De Pauw, Onverdeeldheid De Pauw samen in hun hoedanigheid van aandeelhouder van Montea Comm. VA.
Familie De Smet	Guy De Smet, Erik De Smet en De Smet Investments NV, samen in hun hoedanigheid van aandeelhouder van Montea Comm. VA.
Federale Verzekering	Federale Verzekering, coöperatieve vennootschap voor verzekering tegen ongevallen, brand, burgerlijke aansprakelijkheid en diverse risico's, een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Stoofstraat 12, 1000 Brussel en ondernemingsnummer 0403.257.506.
FSMA	De Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (<i>Financial Services and Markets Authority</i>).
GVV Wet	De Wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.
ING België	ING België NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Marnixlaan 24, 1000 Brussel en ondernemingsnummer 0403.200.393.
Inschrijvingsperiode	De periode van 3 juni 2014 tot en met 17 juni 2014 waarin de inschrijving op de Nieuwe Aandelen voorbehouden is voor de Bestaande Aandeelhouders en de beleggers die Voorkeurrechten hebben verworven.
Joint Bookrunners	ING België en KBC Securities.
Kalender	Indicatief tijdschema voor het Aanbod, beschreven in Hoofdstuk 5.12 "Kalender", aanpasbaar bij onvoorziene omstandigheden mits communicatie naar de Aandeelhouders toe.
KBC Securities	KBC Securities NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Havenlaan 12, 1080 Brussel en ondernemingsnummer 0437.060.521.

Koninklijk Besluit van 27 april 2007 (i)	Het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, , in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Koninklijk Besluit van 27 april 2007 (ii)	Het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen, in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Koninklijk Besluit van 14 november 2007	Het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Koninklijk Besluit van 14 februari 2008	Het koninklijk besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Koninklijk Besluit van 7 december 2010	Het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Managers	De Joint Bookrunners en de Co-Lead Manager.
Montea, Emittent of Vennootschap	Montea Comm. VA, een commanditaire vennootschap op aandelen en een openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, België, en ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0417.186.211.
Montea Management	De statutaire zaakvoerder of gecommanditeerde van Montea, m.n. Montea Management NV, een naamloze vennootschap onder Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem en ingeschreven in het rechtspersonenregister onder ondernemingsnummer 0882.872.026.
Nieuwe Aandelen	De Aandelen die in het kader van dit Aanbod worden uitgegeven.
Openingsdatum van het Aanbod	Datum vanaf wanneer de Bestaande Aandeelhouders en de andere beleggers met Voorkeurrechten hun inschrijvingsorders voor de Nieuwe Aandelen kunnen inbrengen; volgens de Kalender is dit 3 juni 2014.
Prospectus	Het prospectus dat werd opgesteld in verband met het Aanbod dat bestaat uit afzonderlijke documenten zoals is toegestaan volgens Artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006, i.e., het Registratiedocument, de Verrichtingsnota en de Samenvatting.
Prospectusrichtlijn	Richtlijn 2003/71/EG betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Registratiedocument	Het financieel jaarverslag van Montea, goedgekeurd als registratiedocument dat informatie bevat over de Emittent en dat is opgesteld in overeenstemming met de Verordening van 29 april 2004, en goedgekeurd door de FSMA op 1 april 2014.
Samenvatting	De samenvatting van het Prospectus.

Scrips	De Voorkeurrechten die niet werden uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode, en die geplaatst zullen worden bij institutionele beleggers.
Statuut	Het statuut van Belgische openbare vastgoedbevak.
Uitgifteprijs	De prijs waartegen elk Nieuw Aandeel aangeboden wordt en die geldt voor alle beleggers, particulier en institutioneel, zijnde EUR 27.
Underwriting Agreement	De overeenkomst die tussen de Vennootschap en de Managers zal gesloten worden. De inhoud van deze overeenkomst wordt besproken in Hoofdstuk 5.15 ("Underwriting Agreement").
Verordening van 29 april 2004	Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad wat de in het prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opneming van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van advertenties betreft, in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Verrichtingsnota	Onderhavig document, opgesteld in overeenstemming met artikel 28 van de Wet van 16 juni 2006, met het oog op dit Aanbod en op de opname van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussel en Euronext Parijs en de opname van de Voorkeurrechten op Euronext Brussel, zoals door de FSMA goedgekeurd op 2 juni 2014.
Voorkeurrechten	Het recht van de houders van Bestaande Aandelen dat hen toelaat om bij een kapitaalverhoging in speciën in te schrijven op de Nieuwe Aandelen naar evenredigheid van het deel van het kapitaal dat door hun Bestaande Aandelen wordt vertegenwoordigd : 7 Bestaande Aandelen geven dan recht om in te tekenen op 2 Nieuwe Aandelen in het kader van dit Aanbod.
Werkdag	Een dag (met uitsluiting van zaterdag, zondag of de wettelijke feestdagen in België waarop banken in België open zijn voor zaken.
Wet van 16 juni 2006	De wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Wet van 1 april 2007	De wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, , in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen, in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Wet van 3 augustus 2012	De wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, in voorkomend geval zoals gewijzigd.
Zaakvoerder	Montea Management.

BIJLAGE : PERSBERICHT VAN DE VENNOOTSCHAP OP 15 MEI 2014
[•]

DE EMITTENT
MONTEA COMM. VA
Industrielaan 27
B- 9320 Erembodegem

COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
De Kleetlaan 2
B - 1831 Diegem

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP
LAGA
Berkenlaan 8a
B- 1831 Diegem

PLAATSINGSSYNDICAAT

JOINT BOOKRUNNERS

ING BELGIË NV
Marnixlaan 24
B - 1000 Brussel

KBC Securities NV
Havenlaan 12
B - 1080 Brussel

CO-LEAD MANAGER

Belfius Bank NV
Pachecolaan 44
B – 1000 Brussel

JURIDISCH ADVISEUR VAN HET SYNDICAAT

Argo
De Keyserlei 5 – 15de verdieping
B – 2018 Antwerpen