

# Kapitaalverhoging

Montea Comm. VA. ("Montea" of de "Vennootschap")

Openbaar aanbod tot inschrijving op Nieuwe Aandelen met Onherleidbare Toewijzingsrechten



## Openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht binnen het toegestaan kapitaal

- Openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal, in geld, met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, ten belope van maximaal 160.041.189,60 EUR;
- Voorbehouden voor Bestaande Aandeelhouders die Onherleidbare Toewijzingsrechten bezitten en andere houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten en tegen een Uitgifteprijs van EUR 56,20 per aandeel;
- Inschrijvingsverhouding van 2 Nieuwe Aandelen voor 9 Onherleidbare Toewijzingsrechten;
- Inschrijvingsperiode van 22 februari 2019 tot en met 28 februari 2019;
- Private plaatsing van de Scrips: 1 maart 2019;
- Volstorting en levering: 5 maart 2019;
- Nieuwe Aandelen geven recht op een dividend per Aandeel (indien er een uitkeerbare winst is) vanaf 1 januari 2019.

## Bedrijfsprofiel van Montea

Montea is een openbare GVV die gespecialiseerd is in de ontwikkeling en het beheer van logistiek vastgoed in België, Frankrijk en Nederland. Montea biedt meer dan gewone opslagplaatsen en wil flexibele en innoverende vastgoedoplossingen bieden aan haar huurders. Montea handelt volgens drie kernbegrippen:

- **Logistiek vastgoed:** Montea gelooft in de lange termijn waarde van logistiek vastgoed. De bouwkundige eisen, technologie en andere technische specificaties evolueren er minder snel dan in andere segmenten zoals bijvoorbeeld bij kantoorgebouwen. Wanneer er toch renovaties dienen te gebeuren aan logistiek vastgoed, is de kost hiervan in vergelijking met de totale waarde van het gebouw lager dan in andere segmenten. Dit maakt dat logistiek vastgoed een interessante belegging is op lange termijn.
- **Pure player:** Montea heeft ervoor geopteerd exclusief in logistiek vastgoed te investeren en heeft daarmee een zuivere focus op deze niche.
- **Eindinvesteerder:** Montea profileert zich als een eindinvesteerder in de markt. Montea werkt samen met andere partijen in de sector, zoals ontwikkelaars en grondeigenaars, om, gebruik makend van haar expertise en ervaring, op die manier reeds in een vroege fase betrokken te geraken bij de ontwikkeling van de gebouwen (de zogenaamde build-to-suit projecten).

Bron : Montea SCA



## Belangrijke mededeling

Elke belegging in aandelen en verhandeling van onherleidbare toewijzingsrechten en scrips houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het Prospectus, en in het bijzonder de risicofactoren die worden beschreven in Hoofdstuk 1 "Risicofactoren" van de Verrichtingsnota, en hoofdstuk "Risicofactoren" van het Registratie Document, zoals onder andere de risico's verbonden aan een tekort aan werkkapitaal beschreven in punten 1.2.20 en 3.1 van de Verrichtingsnota, alvorens te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of de Scrips. Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of de Scrips in het kader van het Openbaar Aanbod moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus gegeven informatie. Potentiële beleggers moeten in staat zijn om het economische risico van een belegging in aandelen en verhandeling van onherleidbare toewijzingsrechten en scrips te dragen en om een volledig of gedeeltelijk verlies van hun belegging te ondergaan.

De investeerder moet kennis nemen van het Prospectus en inzicht verkrijgen in het Aanbod alvorens een investeringsbeslissing te nemen en meer in het bijzonder de risicofactoren opgenomen in het Prospectus er op naslaan (in het bijzonder in de sectie van het Registratiedocument beginnend op pagina 5, in hoofdstuk 1 van de Verrichtingsnota, en in sectie D van de Samenvatting).

## Overzicht van de kerncijfers van Montea

Deze tabel bevat de kerncijfers (in kEUR) van Montea. (Bron: Montea)

Resultaat (x EUR 1.000)	31.12.2018 <sup>1</sup>	31.12.2017	31.12.2016
Aantal sites	63	54	47
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	1.220.099	968.948	782.978
Reële waarde (excl. Zonnepanelen en ontwikkelingen)	870.423	657.518	532.063
Bezettingsgraad	99,1%	96,3%	98,1%
Netto huurresultaat	49,883	40.793	40.518

Balans	31.12.2018 <sup>1</sup>	31.12.2017	31.12.2016
Eigen vermogen (x EUR 1.000)	433.550	333.029	251.965
Vaste Activa (x EUR 1.000)	910.426	719.615	545.462
Schuld (x EUR 1.000)	515.908	415.397	342.794

<sup>1</sup> FY 2018 financiële resultaten zijn tot op heden niet geauditeerd

## Aanwendungen van de opbrengsten van het Aanbod

De netto opbrengst van het Aanbod, indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, bedraagt ongeveer EUR 158,4 miljoen (na aftrek van geraamde kosten en uitgaven).

Met het Aanbod wenst de Vennootschap haar eigen vermogen te versterken zodat zij haar groeistrategie verder kan zetten en haar vastgoedportefeuille verder kan uitbouwen met een gepaste Schuldratio van rond de 55% (dit sluit niet uit dat dit percentage gedurende kortere periodes kan worden overschreden).

De Schuldratio van de Vennootschap bedroeg 51,3% op 31 december 2018, of circa 53,5% wanneer rekening wordt gehouden met de impact van IFRS 16.

De netto opbrengsten van het Aanbod, gecombineerd met schuldinstrumenten, bieden de Vennootschap de mogelijkheid actief in te spelen op de investeringsopportuniteiten die zich op de markt aandienen. Op Datum van de Verrichtingsnota heeft de Vennootschap reeds voor een totaal bedrag van EUR 104,6 miljoen netto-investeringen geïdentificeerd tot 12 maanden na de verrichting:

- EUR 14,5 miljoen aan verdere afbetalingen gelinkt aan opgeleverde projecten waarvan reeds EUR 11,5 miljoen opgenomen werd in de balans op 31 december 2018;
- EUR 37,0 miljoen herfinanciering van het opgenomen overbruggingskrediet (gelinkt aan de aankoop van een verhuurd terrein te Born te Nederland);
- EUR 56,1 miljoen aan 'committed' investeringen die uitgevoerd zullen worden in de komende 12 maanden;
- EUR -3,0 miljoen aan desinvesteringen.

Het resterende bedrag van het Aanbod na aftrek van de reeds geïdentificeerde investeringen zal worden aangewend voor (i) de verdere afwerking van reeds geïdentificeerde investeringen nadat de 12-maanden periode verstreken is (circa EUR 11,1 miljoen) en (ii) nieuwe investeringsprojecten momenteel onder studie, onderzoek en/of negotiatie.



Bron : Montea

Een overzicht van de bestemming en de verwachte timing van deze investeringen wordt hieronder weergegeven.

Overzicht cash out geïdentificeerde investeringen (in € Mio)		01.01.2019 > 21.02.2019	01.01.2019 > 21.02.2019	01.01.2019 > 21.02.2019	22.02.2030 > 21.02.2020
BE + NL	In 2018 opgeleverde projecten <sup>1</sup>	6,9	3,0	-	-
NL	Lopende ontwikkelingsprojecten ( Isero & DocMorris)	7,6	19,6	-	-
NL	Aankoop terrein te Born <sup>2</sup>	37,0	-	-	-
BE	Zonnepanelen België	-	8,0	2,0	4,2
FR	Ontwikkeling te Saint Laurent de Blangy	-	11,8	3,2	3,7
FR	Onderhoudswerken bestaande portefeuille	-	1,6	-	-
FR	Aankoop terrein te Meyzieu	-	3,5	-	-
FR	Verkoop te Bondoufle	-	-3,0	-	-
NL	Zonnepanelen Nederland	-	4,7	1,7	3,2
NL	Nabetaling koopsom Tiel <sup>3</sup>	-	11,5	-	-
<b>Totaal cash out geïdentificeerde investeringen</b>		<b>51,5</b>	<b>60,7</b>	<b>6,9</b>	<b>11,1</b>
<b>Bestemming van de opbrengsten</b>			<b>104,6 Millions</b>		

<sup>1</sup> Bornem (verhuurd aan Edialux), Bilzen (verhuurd aan carglass), Luik (verhuurd aan Malysse, Easlog & Sinotrans), Brucargo (verhuurd aan WFS), Oss (verhuurd aan Vos).

<sup>2</sup> Gefinancierd via overbruggingskrediet met vervaldag augustus 2019, terug te betalen met de opbrengsten van het Aanbod.

<sup>3</sup> Voorzien in de cijfers van 31/12/2018, cash out pas in 2019.

Bestemming van de opbrengsten	
Groei-investeringen	106,0
Onderhoudsinvesteringen	1,6
Desinvesteringen	-3,0
<b>Totaal cash out geïdentificeerde investeringen</b>	<b>104,6</b>

De verdere afbetalingen van EUR 14,5 miljoen gelinkt aan opgeleverde projecten betreft EUR 11,5 miljoen als nabetaaling aan de koopsom krachtens de koopovereenkomst tussen De Kellen B.V. en Montea voor een terrein van 47,9 ha op bedrijventerrein De Kellen in Tiel alsook de nog te ontvangen facturatie van het reeds opgeleverde project in Luik voor een totaal bedrag van EUR 3 miljoen.

De investering van EUR 37,0 miljoen betreft de aankoop van het verhuurde terrein van 220.000 m<sup>2</sup> te Born (Nederland) aangekocht op 15 februari 2019. Het terrein is verhuurd voor een periode van 12,5 jaar aan Koopman; wiens activiteit bestaat uit de opslag en verdeling van auto's. Deze aankoop werd tijdelijk gefinancierd met schuld, een overbruggingskrediet afgesloten in februari 2019.

De pro forma Schuldratio (zonder rekening te houden met dit Aanbod) stijgt naar aanleiding van bovenstaande transacties (voor een totaal bedrag van EUR 51,5 miljoen) van 51,3% op 31 december 2018 naar 53,9%. Wanneer rekening gehouden wordt met de impact van IFRS 16 stijgt de pro forma Schuldratio van circa 53,5% op 31 december 2018 naar 56,0% rekening houdend met deze transacties. De pro forma Schuldratio op Datum van de Verrichtingsnota bedraagt aldus 56,0%.

De EUR 56,1 miljoen aan 'committed' investeringen die uitgevoerd zullen worden in de komende 12 maanden volgend op de Datum van de Verrichtingsnota kunnen als volgt worden opgesplitst:

- in België, EUR 10 miljoen voor de investering in zonnepanelen op bestaande panden in portefeuille;
- in Frankrijk, EUR 15 miljoen voor de opstart van het ontwikkelingsproject in Saint Laurent de Blangy verhuurd aan Unéal, EUR 1,6 miljoen onderhoudswerken aan de bestaande vastgoedportefeuille en EUR 3,5 miljoen voor de aankoop van het ontwikkelingsterrein te Meyzieu;
- in Nederland, EUR 19,6 miljoen voor de verdere ontwikkeling van het build-to-suit project van ongeveer 21,4 ha op LogistiekPark A12 te Waddinxveen deels verhuurd aan Isero Ijzerwaren BV en voor het uitbreidingsproject van ongeveer 20 ha aan de bestaande vestiging in Heerlen verhuurd aan DocMorris en EUR 6,4 miljoen voor de investering in zonnepanelen op bestaande panden in portefeuille.

Dit wordt deels gecompenseerd door de verkoop van het project te Bondoufle aan EUR 3 miljoen.

De pro forma Schuldratio (berekend voor de impact van dit Aanbod en na de bovenstaande financieringen voor een totaal

bedrag van EUR 104,6 miljoen) bedraagt 56,2% (zonder daarbij rekening te houden met het te realiseren operationeel resultaat over de periode van 12 maanden). De impact van het te realiseren resultaat over de periode van 12 maanden toevoegen heeft een verlagende effect op de Schuldratio daar dit een versterking van het eigen vermogen met zich meebrengt. Indien rekening gehouden wordt met de impact van IFRS 16 stijgt de pro forma Schuldratio verder naar 58,1% (opnieuw zonder daarbij rekening te houden met het te realiseren operationeel resultaat over de periode van 12 maanden). Indien rekening gehouden wordt met de geïdentificeerde investeringen na 22 februari 2020 stijgt de pro forma Schuldratio verder naar 58,5%.

Indien rekening gehouden worden met de netto opbrengst van dit Aanbod, bovenstaande investeringen, desinvesteringen en de impact van IFRS 16 zal de pro forma Schuldratio 44,3% bedragen. Hierna zal Montea de portefeuille verder kunnen laten doorgroeien tot EUR 1.341 miljoen, alvorens opnieuw de schuldratio van 55% te bereiken.

Deze pro-forma berekeningen houden geen rekening met enige evoluties aangaande werkkapitaal, 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, tussen 31 december 2018 en de Datum van de Verrichtingsnota die een impact kunnen hebben op de totale activa en de schuldspositie van de Vennootschap, en dus op de Schuldratio.

De netto-opbrengst van het Aanbod zal deels aangewend worden om het in februari opgenomen overbruggingskrediet van EUR 37,0 miljoen terug te betalen. Het saldo zal onder andere geïnvesteerd worden in de verschillende build-to-suit-, renovatie- en uitbreidingsprojecten zoals hierboven beschreven. Intussen zal Montea de beschikbare netto inkomsten van het Aanbod aanwenden om (althans tijdelijk) bepaalde uitstaande leningen onder de vorm van revolving kredietlijnen terug te betalen, met dien verstande dat de Vennootschap nieuwe leningen kan afroepen onder deze revolving kredietfaciliteiten zodra dit nodig zou zijn voor de financiering van haar groei. De netto-opbrengst van het Aanbod (geraamd op ongeveer EUR 158,4 miljoen indien volledig op het Aanbod wordt ingeschreven) in combinatie met het aantrekken van vreemd vermogen zal de Vennootschap in staat stellen om de door haar beoogde groeistrategie verder uit te voeren.

De Vennootschap bestudeert 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.

Op de Datum van de Verrichtingsnota kan de Vennootschap niet met zekerheid de aanwending van de opbrengsten van het Aanbod voorspellen. De Vennootschap zal de bedragen en timing van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap verder verfijnen, naargelang onder meer de evolutie van de Schuldratio van de Vennootschap, de beschikbaarheid van passende investeringsmogelijkheden, het bereiken van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers, de netto-opbrengst van het Aanbod, de beschikbaarheid van bijkomend vreemd vermogen en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap.



Bron : Montea SCA

## Risicocategorie volgens ING België NV

De risicocategorie eigen aan ING België NV wordt bepaald aan de hand van een analyse van verschillende factoren, waaronder het kredietrisico van Montea, het risico van de markt waarin Montea actief is en de algemene economische situatie. Deze analyse wordt verfijnd op basis van de specificaties van het Aanbod. Deze risicocategorie is eigen aan ING België NV en is geen kredietrating van Montea.

In totaal onderscheiden we 7 risicocategorieën, gaande van **1 (laagste risico) tot 7 (hoogste risico)**.

Dit financieel instrument is in het bijzonder gericht tot beleggers met risicoprofiel 7. Alvorens in dit product te beleggen, raden wij u aan om na te gaan of u de kenmerken van dit product en vooral de risico's die eraan verbonden zijn goed begrijpt. Als uw kredietinstelling, beleggingsonderneming of tussenpersoon in bank- en beleggingsdiensten u dit financieel product aanbeveelt in het kader van beleggingsadvies, moet deze onderneming of persoon beoordelen of de voorgenomen verrichting geschikt is voor u, rekening houdend met uw kennis en ervaring met dit product, met uw spaar- of beleggingsdoelstellingen en met uw financiële situatie.

Als er geen enkel beleggingsadvies wordt verleend, moet uw kredietinstelling of beleggingsonderneming nagaan of u beschikt over voldoende kennis over en ervaring met het betrokken product. Mocht het product niet passend zijn voor u, moet zij u hiervoor waarschuwen. Bij wijze van uitzondering bestaat de mogelijkheid om de voormelde beoordeling, onder bepaalde voorwaarden, niet uit te voeren als de voorgenomen transactie betrekking heeft op een niet-complex financieel instrument en de dienst wordt verleend op initiatief van de cliënt.

### Het Openbaar Aanbod wordt ingedeeld in de risicocategorie:



## Beschikbaarheid van het Prospectus

Het Prospectus bestaat uit een registratiedocument, een verrichtingsnota en de samenvatting. Het registratiedocument werd op 26 juli 2018 door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) goedgekeurd (het Registratiedocument). De verrichtingsnota (de Verrichtingsnota) en de samenvatting (de Samenvatting) werden door de FSMA op 20 februari 2019 goedgekeurd. Het Registratiedocument is beschikbaar in het Nederlands. De Verrichtingsnota is beschikbaar in het Nederlands. De Samenvatting is beschikbaar in het Nederlands, het Frans en het Engels.

Het Prospectus kan gratis verkregen worden in alle ING kantoren, via het telefoonnummer 02/464.60.01 van het ING Contact Center of geraadpleegd worden op [ing.be/aandelentransacties](http://ing.be/aandelentransacties). Het Prospectus wordt eveneens, onder de gebruikelijke beperkingen inzake de verspreiding van het Prospectus, ter beschikking gesteld op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, België.

De investeerder moet kennis nemen van het Prospectus en inzicht verkrijgen in het Aanbod alvorens een investeringsbeslissing te nemen en meer in het bijzonder de risicofactoren opgenomen in het Prospectus er op naslaan (in het bijzonder in de sectie van het Registratiedocument beginnend op pagina 5, in hoofdstuk 1 van de Verrichtingsnota, en in sectie D van de Samenvatting).

## **Belangrijkste risico's van deze uitgifte**

Een belegging in de aandelen en verhandeling van onherleidbare toewijzingsrechten en scrips houdt belangrijke risico's in. Beleggers lopen het risico om hun belegde kapitaal volledig of gedeeltelijk te verliezen. Potentiële beleggers moeten in staat zijn om het economisch risico van een belegging in de Aandelen te dragen en moeten in staat zijn om een geheel of gedeeltelijk verlies van hun belegging te dragen.

**De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het Prospectus, en in het bijzonder de risicofactoren die worden beschreven in hoofdstuk 1 “Risicofactoren” en het hoofdstuk “Risicofactoren” van het Registratie Document, zoals onder andere de risico's verbonden aan een tekort aan werkkapitaal zoals beschreven in punten 1.2.20 en 3.1 van de Verrichtingsnota, alvorens te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of de Scrips.**

## **Risico's eigen aan Montea**

### **Marktrisico's**

- **Risico's verbonden aan het economisch klimaat**
- **Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt**
- **Concentratierisico**
- **Inflatierisico** – Bij vaste rentevoeten wordt Montea beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten jaarlijks geïndexeerd worden. Sommige gebruiksovereenkomsten beperken evenwel de jaarlijkse indexatie tot een maximum, waardoor het risico bestaat dat bij sterke inflatie, de indexatiebedingen onvoldoende kunnen blijken om het effect van de inflatie op te vangen. Dit zou tot gevolg hebben dat de financiële kosten sneller zouden stijgen dan de indexering van de huurinkomsten.

### **Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille van Montea**

- **Huurrisico's** – Het grootste deel van het zakencijfer van Montea bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden uit de verhuring aan derden. Wanbetaling door de huurders en een daling van de bezettingsgraad kunnen dus een negatieve invloed hebben op de resultaten
- **Beheer van de vastgoedportefeuille**
- **Risico's verbonden aan de schommeling van de operationele kosten**
- **Risico's van vernieling van de gebouwen**
- **Bouw- en ontwikkelingsrisico**
- **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. 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 (of de vennootschap waartoe het gebouw behoort) 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.
- **Risico's verbonden aan vergunningen en andere machtigingen en vereisten waaraan het vastgoed en het gebruik ervan dienen te voldoen**
- **Openbaar domein en luchthavenzones** – PVoor 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.
- **Onteigeningsrisico**
- **Risico's verbonden aan fusie-, splitsings- of overnameverrichtingen** – Een aantal gebouwen in Montea's vastgoedportefeuille, werden verworven in het kader van fusies, splitsingen of verwervingen van aandelen. Het risico bestaat dat bij deze transacties, en dit ondanks het uitvoeren van een due diligence, verborgen verplichtingen aanwezig zijn zoals bijvoorbeeld latente passiva die worden overgedragen aan de vennootschap.
- **Risico's verbonden aan de (onmogelijkheid tot) dividenduitkering** – Wettelijke beperkingen inzake dividenduitkering kunnen ertoe leiden dat Montea niet in staat zal zijn een dividend uit te keren of slechts voor beperkte bedragen.
- **Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen, zijnde het risico op een negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille**
- **Risico op lopende rechtsgedingen**
- **Risico's verbonden aan de statutaire zaakvoerder** – Slechts in uitzonderlijke gevallen kan het mandaat van een statutaire zaakvoerder van een commanditaire vennootschap op aandelen worden herroepen. In haar hoedanigheid van controlerende aandeelhouder van de Statutaire Zaakvoerder, heeft de Familie De Pauw een belangrijke invloed, vermits zij bepaalt – rekening houdende met de wettelijke regels inzake corporate governance en het corporate governance charter van Montea – wie bestuurder wordt van de Statutaire Zaakvoerder. De Statutaire Zaakvoerder staat in voor onder meer het dagelijkse beheer en de uitvoering

van de operationele activiteiten van de Vennootschap. De algemene vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de Statutaire Zaakvoerder aanwezig is. Tevens dient de Statutaire Zaakvoerder zijn instemming te geven bij elke beslissing van de algemene vergadering (met inbegrip van de wijziging van de statuten).

Ten gevolge van dit statutaire vetorecht, en gezien de statutaire zaakvoerder vrijwel onafzetbaar is, kan de beslissingsmacht van de algemene vergadering worden geblokkeerd, waardoor voor de Vennootschap noodzakelijke of nuttige beslissingen niet kunnen worden genomen door de algemene vergadering. Hierdoor bestaat het risico dat de aan de aandelen verbonden stemrechten geheel of gedeeltelijk worden uitgehouden.

Indien de Statutaire Zaakvoerder geen statutaire zaakvoerder meer zou zijn van Montea, zou Montea verplicht kunnen worden tot vroegtijdige terugbetaling van de uitgegeven Obligaties. Op de Datum van de Verrichtingsnota behandelt de kamer van Volksvertegenwoordigers een Wetsontwerp tot invoering van een nieuw Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Het is thans onduidelijk of en wanneer dit zal worden goedgekeurd. Volgens de laatste versie van het ontwerp voorziet het wetboek niet langer in de commanditaire vennootschap op aandelen, de huidige rechtsvorm van Montea, als een geldige rechtsvorm. Dit wordt opgevangen door de mogelijkheid om te kiezen voor een naamloze vennootschap met één enkele bestuurder en zodoende de naamloze vennootschap te modeleren naar wat thans geldt in een commanditaire vennootschap op aandelen. Op het ogenblik dat Montea haar statuten dient te wijzigen conform dit nieuwe wetboek en zij een andere vorm dan een naamloze vennootschap met enige bestuurder zou aannemen, kan de voorziene clause met betrekking tot een controlewijziging in de Obligaties worden geactiveerd. Op Datum van de Verrichtingsnota heeft de raad van bestuur van de Statutaire Zaakvoerder nog geen beslissing genomen over het voorstel aan de buitengewone algemene vergadering dienaangaande.

## Financiële risico's

- **Schuldstructuur** – Zowel de geconsolideerde als de enkelvoudige Schuldratio van Montea mag wettelijk niet meer bedragen dan 65%. Bovendien werd in de voorwaarden van de Obligaties een maximale geconsolideerde Schuldratio bedongen van 65%. Montea heeft met de financiële instellingen convenanten afgesloten die marktconform zijn en die onder andere voorzien dat de geconsolideerde Schuldratio (volgens het GVV\_KB) niet boven de 60% mag stijgen. Montea beschikte op 31 december 2018 over EUR 350 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 350 miljoen reeds is opgenomen. Op 31 december 2018 bedraagt de Schuldratio 51,3% (t.o.v. 51,9% per 31 december 2017) op geconsolideerd niveau en 51,6% op enkelvoudige basis, of circa 53,5% (op geconsolideerd niveau) wanneer rekening wordt gehouden met de impact van IFRS 16, waardoor Montea een financieel plan met het daarbij horende uitvoeringsschema heeft opgemaakt. Montea beschikt, berekend op basis van de geconsolideerde Schuldratio van 53,5% op 1/1/2019, over een geconsolideerde schuldcapaciteit van ongeveer EUR 328 miljoen alvorens de wettelijke maximale Schuldratio van 65% te bereiken en over een geconsolideerde schuldcapaciteit van EUR 159 miljoen t.o.v. de actuele reële waarde van de vastgoedportefeuille op 1 januari 2019 van EUR 959 miljoen, inclusief de reële waarde van de ontwikkelingen van EUR 28 miljoen en de reële waarde van de zonnepanelen van EUR 13 miljoen) alvorens de maximale Schuldratio van 60% opgelegd door de banken, te bereiken. Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters constant blijven, een vermindering van de waarde van de vastgoedportefeuille met respectievelijk 18,2% of 11,2% kunnen absorberen alvorens een maximale Schuldratio van 65% of 60% te bereiken.
- **Liquiditeitsrisico** – Het liquiditeitsrisico houdt in dat Montea 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. Op 31 december 2018 heeft Montea investeringsverbintenissen voor een bedrag van EUR 67,7 miljoen.

*Kredietlijnen* – Rekening houdend met het wettelijk statuut van GVV, de visibiliteit op inkomende huurstromen en gelet op de aard van de goederen waarin Montea investeert (logistiek vastgoed), is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen (behalve 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. Het verlies door Montea van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap zou technisch gezien een event of default kunnen uitmaken onder de meeste kredietlijnen van Montea. De verbintenissen die Montea met haar financiële instellingen heeft bedongen zijn marktconform en voorzien onder andere dat de geconsolideerde Schuldratio (volgens het GVV-KB) het plafond van 60% niet overschrijdt.

Montea beschikte op 31 december 2018 over EUR 355 miljoen aan kredietlijnen, waarvan EUR 350 miljoen reeds is opgenomen.

*Obligatie uitgiftes voor in totaal EUR 110 miljoen* – Deze obligatieleningen hebben een looptijd van zeven tot en met twaalf jaar met als vervaldatum respectievelijk 28 juni 2020, 28 mei 2021, 30 juni 2025 en 30 juni 2027. Montea kan de door haar uitgegeven obligaties mogelijk niet terugbetalen op hun vervaldag.

Ingevolge de algemene voorwaarden van alle door haar uitgegeven obligaties 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.

- **Risico's verbonden aan de evolutie van de interestvoeten** – De korte- en/of langetermijnrentes op de (internationale) financiële markten kunnen sterk schommelen. Met uitsluiting van de financiële overeenkomsten omtrent de andere financiële schulden en de obligatieleningen sluit Montea al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet (bilaterale kredietlijnen aan EURIBOR 3 maanden + marge). Hierdoor kan Montea genieten van eventuele lage rentevoeten. Een stijging in de rente zal het financieren met vreemd vermogen duurder maken voor de Vennootschap.

- **Risico's verbonden aan het gebruik van financiële derivaten**
- **Kredietrisico**
- **Risico's verbonden aan de bancaire tegenpartijen**

## Reglementaire risico's

- **Wetgevend en fiscaal kader voor openbare GVV's** – Als GVV geniet Montea een gunstig fiscaal stelsel. Bij verlies van de erkenning van het statuut van GVV, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door Montea van de naleving van de bepalingen van de GVV-Wet of van het GVV-KB veronderstelt, zou Montea het voordeel van dit gunstig fiscaal stelsel verliezen. Bovendien geeft het verlies van de erkenning meestal aanleiding tot de verplichting voor Montea om de door haar aangegane kredieten vervroegd of versneld terug te betalen.
- **Wetgevend en fiscaal kader voor SIIC** – Voor haar investeringen in vastgoed in Frankrijk heeft de Vennootschap gekozen voor het fiscaal stelsel van de “Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)” (hierna “SIIC” genaamd), conform artikel 208-C van de Code Général des Impôts français (“CGI”). Het belangrijkste voordeel van dat stelsel bestaat in een vrijstelling van Franse vennootschapsbelasting voor bepaalde vastgoedinkomsten (huurgelden, meerwaarden op vastgoed, vastgoedinkomsten uit dochtervennootschappen), grotendeels naar het voorbeeld van het regime van de GVV in de Belgische vennootschapsbelasting. Indien de Vennootschap haar statuut van SIIC zou verliezen, bv. doordat zij één of meerdere voorwaarden onder de Franse wet niet langer naleeft, is zij verplicht een aantal nabetalingen te doen in de Franse vennootschapsbelasting. De Vennootschap schat de jaarlijkse financiële impact in dergelijk geval op maximaal EUR 0,05 per Aandeel zonder hierbij rekening te houden met eventuele andere mogelijke fiscaal gunstigere structureringen van de Franse dochtervennootschappen en zonder groeiassumpties van de huidige portefeuille.
- **Wetgevend en fiscaal kader voor FBI** – Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Montea in september 2013 een verzoek ingediend voor toepassing van het fiscaal regime van de ‘Fiscale Beleggingsinstelling’ (hierna FBI) als bedoeld in artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Montea heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in naamloze vennootschappen naar Nederlands recht. Deze entiteiten hebben tot en met 31 december 2018 tezamen met Montea Nederland NV een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting gevormd. Na die datum zijn Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen zelfstandig belastingplichtig en opteren zij elk voor de status van FBI. Montea Tiel NV (opgericht op 31 december 2018) is nimmer opgenomen in de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, Deze vennootschap is zelfstandig belastingplichtig vanaf oprichting en opteert ook voor de status van FBI. Een FBI is in Nederland onderworpen aan vennootschapsbelasting tegen een 0%-tarief. Een FBI is verplicht om jaarlijks haar volledig fiscaal (geconsolideerd in het geval het een fiscale eenheid betreft) resultaat (met uitzondering van meerwaarden/vermogenswinsten) uit te keren aan haar aandeelhouders. Naast deze uitkeringsverplichting is een FBI eveneens onderworpen aan verscheidene andere verplichtingen zoals vereisten op het niveau van haar aandeelhouder, i.c. de Vennootschap, en diens aandeelhouderstructuur alsook beperkingen met betrekking tot schuldfinanciering. Verder had de Nederlandse regering in haar regeerakkoord begin oktober 2017 aangegeven directe beleggingen in Nederlands vastgoed door de vastgoed-FBI te willen afschaffen vanaf 2020 omwille van de beoogde algemene afschaffing van de dividendbelasting. In het voorlopig resultaat van de ‘heroverwegingen’ zoals gepubliceerd in oktober 2018 heeft de Nederlandse regering aangekondigd dat de dividendbelasting in stand blijft en dat daarnaast de vastgoed-FBI ook rechtstreeks mag blijven investeren in vastgoed. Op Datum van de Verrichtingsnota heeft de Nederlandse dochteronderneming van de Vennootschap, Montea Nederland NV en haar dochtervennootschappen, nog geen definitieve beslissing van de Nederlandse fiscale administratie waarin de FBI-status wordt goedgekeurd. Het risico dat Montea Nederland NV de FBI status niet bekomt, betekent dat het mogelijk is dat Montea Nederland NV alsnog onderworpen zal zijn aan standaard Nederlandse vennootschapsbelasting tegen een tarief van 25% (20% voor de eerste EUR 200.000 aan fiscale winst). Vanaf 2019 daalt het vennootschapsbelastingtarief stapsgewijs naar 20,5% in 2021 (15% voor de eerste EUR 200.000 aan fiscale winst). De Vennootschap schat de financiële impact in dergelijk geval (pro forma) op maximaal EUR 0,13 per Aandeel<sup>11</sup> voor boekjaar 2018 (ongeveer 4% van het EPRA resultaat over boekjaar 2018) zonder hierbij rekening te houden met eventuele andere mogelijke fiscaal gunstigere structureringen van de Nederlandse dochtervennootschappen. Mocht de FBI-status niet toegekend worden door de Nederlandse fiscale administratie, dan schat de Vennootschap de financiële impact (pro forma) op maximaal EUR 0,21 per Aandeel voor boekjaren 2015, 2016 en 2017 (cumulatief voor alle jaren samen) of ongeveer 7% (totale impact over de 3 jaren) van het EPRA resultaat over boekjaar 2018<sup>2</sup>.
- **Potentiële veranderingen van het wettelijk en fiscaal kader waarbinnen Montea handelt** – Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de Vennootschap of haar medepartijen kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden. Daarenboven kunnen eveneens nieuwe nationale wetgevingen en regelgevingen in werking treden, of mogelijke veranderingen in de bestaande wetgeving en regelgevingen plaatsvinden, zoals o.a. de bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, waarvan sprake binnen de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 van het Belgisch Ministerie van Financiën met betrekking tot de berekening van de exit taks. Montea berekent de waarde kosten-koper, zoals bedoeld in de circulaire, met aftrek van registratierechten of BTW, waardoor de waarde kosten-koper zoals bedoeld in de circulaire, verschilt van (en ook lager kan zijn dan) de waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de IFRS balans van de GVV.
- **Stedenbouwkundige wetgeving en milieuwetgeving**
- **Milieu-gerelateerde risico's**

<sup>1</sup> Berekend op het gewogen gemiddeld aantal aandelen per 2018. De maximale jaarlijkse impact bij verlies van het SIIC statuut wordt ingeschat op EUR 0,7 miljoen.

<sup>2</sup> Voor de verstreken jaren (2015 tot en met 2018) bedraagt de mogelijke cumulatieve impact aldus EUR 4,1 miljoen of EUR 0,34 per aandeel (ongeveer 11% van het EPRA resultaat over boekjaar 2018).



## Belangrijkste risico's verbonden aan het Aanbod van de aangeboden Aandelen

- **Beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips** – AKandidaat-beleggers moeten, bij het afwegen van een investeringsbeslissing, overwegen dat ze hun gehele investering in de Nieuwe Aandelen en de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips kunnen verliezen.
- **Beheer van de verwachtingen van de markt**
- **Lage liquiditeit op de markt voor Onherleidbare Toewijzingsrechten** – Er kan geen garantie worden gegeven over de ontwikkeling van een markt voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten. Het is dus mogelijk dat de markt voor Onherleidbare Toewijzingsrechten slechts een zeer beperkte liquiditeit biedt. Na afloop van de Inschrijvingsperiode zullen niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten niet meer kunnen worden uitgeoefend maar zullen zij te koop worden aangeboden aan institutionele beleggers in de vorm van Scrips (door middel van een versnelde bookbuilding), 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 Onherleidbare Toewijzingsrechten zelfs nul zijn.
- **Faible liquidité sur le marché des Droits d'Allocation Irréductible** – Il n'est pas possible de garantir le développement d'un marché pour les Droits d'Allocation Irréductibles. Il se peut donc que le marché des Droits d'Allocation Irréductibles n'offre qu'une liquidité très limitée. Au terme de la période de souscription, les Droits d'Allocation Irréductibles non exercés ne pourront plus l'être et seront offerts en vente à des investisseurs institutionnels sous la forme de Scrips (au moyen d'une procédure de bookbuilding accéléré), mais aucune certitude ne peut être donnée quant à un nombre suffisant d'acquéreurs (s'il y en a) pour de tels Scrips. Dans ce cas, ou en cas de révocation ou d'annulation de l'offre, l'indemnité pour les Droits d'Allocation Irréductibles non exercés peut même être nulle.
- **Verwatering voor Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet (volledig) uitoefenen e**
- **Risico's verbonden aan Belangrijke Aandeelhouders** – De Vennootschap kan niet uitsluiten dat in het kader van het Aanbod één of meerdere investeerders, al dan niet handelend in onderling overleg, Nieuwe Aandelen zullen verwerven die een substantieel percentage in de Vennootschap vertegenwoordigen. Het feit dat één of meerdere Aandeelhouders een belangrijke participatie in het kapitaal van de Vennootschap aanhouden, kan eveneens tot gevolg hebben dat een overnamebod op de Aandelen door een derde wordt ontmoedigd.
- **Indien Onherleidbare Toewijzingsrechten niet tijdens de inschrijvingsperiode worden uitgeoefend, worden die Onherleidbare Toewijzingsrechten ongeldig** – Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet zijn uitgeoefend op het moment van de sluiting van de gereguleerde markt van Euronext Brussels op de laatste dag van de Inschrijvingsperiode worden ongeldig en worden vervolgens omgezet in een gelijk aantal Scrips aangeboden aan beleggers via een versnelde private plaatsing met samenstelling van een order book (een "accelerated bookbuilding"). Elke houder van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht dat op de laatste dag van de Inschrijvingsperiode niet is uitgeoefend, heeft recht op een evenredig deel van de Netto Opbrengst Scrips, tenzij deze minder dan EUR 0,01 per niet-uitgeoefend Onherleidbaar Toewijzingsrecht bedraagt. Er kan echter geen zekerheid worden geboden dat Scrips tijdens de private plaatsing van de Scrips zullen worden verkocht of dat er enige dergelijke opbrengst zal zijn.
- **Toekomstige verwatering van Bestaande Aandeelhouders**
- **Intrekking van het aanbod** – Als het aanbod wordt ingetrokken, worden de Onherleidbare Toewijzingsrechten ongeldig of zonder waarde. Dienovereenkomstig zullen beleggers die dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven, een verlies lijden, aangezien transacties met betrekking tot dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten niet ongedaan zullen worden gemaakt indien het Aanbod wordt stopgezet.
- **Beëindiging van de Underwriting Agreement voor de verwezenlijking van de kapitaalverhoging** – Indien de Underwriting Agreement wordt beëindigd vóór de aanvang van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen, zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus publiceren. Wanneer dergelijk aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, hebben inschrijvers op het Aanbod het recht om, binnen twee (2) Werkdagen, de door hun gedane inschrijven in te trekken voorafgaan aan de publicatie van deze aanvulling, zoals verder beschreven in "Aanvulling op het Prospectus". De beëindiging van de Underwriting Agreement kan ook leiden tot het intrekken van het bod. De beëindiging van de Underwriting Agreement, de omstandigheden die aanleiding geven tot een dergelijke beëindiging of de publicatie van een aanvulling op het Prospectus kunnen een wezenlijk nadelig effect hebben op de beurskoers van de aandelen van Montea, ongeacht de feitelijke bedrijfsresultaten en de financiële situatie van de Vennootschap.
- **Geen minimum bedrag voor het aanbod** – De Vennootschap heeft het recht om over te gaan tot een kapitaalverhoging voor een maximum bedrag van EUR 160,041,189.60. Voor het Aanbod is geen minimum bedrag bepaald. Indien er niet volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, behoudt de Vennootschap zich het recht voor om de kapitaalverhoging te verwezenlijken voor een bedrag dat lager ligt dan het maximum bedrag van EUR 160,041,189.60. Het uiteindelijke aantal Nieuwe Aandelen waarop zal ingeschreven worden, zal definitief bevestigd worden in een persbericht. Hierdoor zou het kunnen dat de uitgifteopbrengst lager uitvalt hetgeen een invloed zal hebben op de beoogde aanwending van de uitgifteopbrengst. De Vennootschap moet in dergelijk geval verder op zoek naar externe financiering, wat een impact kan hebben op de operationele en financiële resultaten van de Vennootschap. Bepaalde Bestaande Aandeelhouders, met name Familie De Pauw, Belfius Insurance, Federale Verzekering, Patronale Life en Ethias NV, hebben zich er onherroepelijk toe verbonden om 51% van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen tijdens de Inschrijvingsperiode en in te schrijven op de kapitaalsverhoging voor een bedrag van minimaal EUR 39,4 miljoen.

- **Intrekking van inschrijvingen** – Inschrijvingen op de Nieuwe Aandelen zijn bindend en kunnen niet worden ingetrokken. Indien echter een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, kunnen inschrijvingsorders worden herroepen overeenkomstig artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006. Indien inschrijvingsorders worden ingetrokken na de sluiting van de Inschrijvingsperiode, wanneer toegelaten door de wet volgend op een bekendmaking van een aanvulling op het Prospectus, zullen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten evenwel niet kunnen delen in de Netto Opbrengst Scrips en zullen zij niet op andere wijze worden gecompenseerd, met inbegrip van de aankoopprijs (en alle aanverwante kosten) betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verwerven.
- **Volatiliteit van de koers en rendement op het Aandeel en de Onherleidbare Toewijzingsrechten** – De Uitgifteprijs kan niet worden beschouwd als indicatief voor de beurskoers van de Aandelen na het aanbod. Elke volatiliteit in de beurskoers van de Aandelen heeft ook een invloed op de beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Onherleidbare Toewijzingsrechten zouden daardoor hun waarde (volledig) kunnen verliezen.
- **Daling van de koers van het Aandeel of van de Onherleidbare Toewijzingsrechten bij verkoop van de Aandelen of de Onherleidbare Toewijzingsrechten** – De verkoop van een aantal Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten op de beurs, of de indruk dat dergelijke verkopen zouden kunnen plaatsvinden tijdens het aanbod, voor wat de Onherleidbare Toewijzingsrechten 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 Onherleidbare Toewijzingsrechten.
- **De vereffening en de verrekening (clearing and settlement)**
- **Effecten- en sectoranalisten**
- **Beleggers die ingezetenen zijn van andere landen dan België** – De uitoefening van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten door bepaalde aandeelhouders die geen ingezetenen zijn van België kan worden beperkt door het toepasselijk recht, de geldende praktijken of andere overwegingen, en het is dergelijke aandeelhouders mogelijk niet toegestaan om dergelijke rechten uit te oefenen.
- **Risico's verbonden aan wisselkoersen**
- **Risico's verbonden aan de vooruitzichten 2019** – Omdat veronderstellingen, schattingen en risico's ertoe zouden kunnen leiden dat de bedrijfsresultaten wezenlijk verschillen van de resultaten in de prognose, mogen beleggers geen disproportioneel vertrouwen of belang hechten aan dergelijke informatie.
- **Risico's verbonden aan onvoldoende werkkapitaal** – Op Datum van de Verrichtingsnota beschikt de Vennootschap niet over voldoende middelen om haar huidige verbintenissen na te komen en om haar behoeften aan werkkapitaal te dekken over een periode van 12 maanden vanaf de Datum van deze Verrichtingsnota. Hierbij wordt het werkkapitaal gedefinieerd als de beschikbare cash plus de beschikbare kredietlijnen die nog niet werden aangewend. Zonder rekening te houden met de opbrengst van het Aanbod, verwacht Montea over onvoldoende werkkapitaal te beschikken vanaf mei 2019, drie maanden na de Datum van de Verrichtingsnota. Het tekort aan werkkapitaal bedraagt tussen de Datum van deze Verrichtingsnota en 19 februari 2020 maximaal EUR 89,9 miljoen in december 2019. Per 19 februari 2020 wordt het tekort op EUR 87,7 miljoen geraamd.
- **Juridische investeringsoverwegingen kunnen bepaalde investeringen beperken**
- **Risico's verbonden aan de Financiële Transactietaks (“Financial Transaction Tax”)**
- **Risico dat rechten van Aandeelhouders onder het Belgisch recht verschillend kunnen zijn van rechten onder andere jurisdicties**
- **Risico's verbonden aan de moeilijkheid voor buitenlandse investeerders om gerechtelijke procedures te voeren in België**
- **Risico's verbonden aan overnamebepalingen in de Belgische wetgeving**
- **Risico's verbonden aan bepaalde overdrachts- en verkoopbeperkingen**

## Productfiche inzake kapitaalverhoging Montea

Een belegging in de aandelen en verhandeling van onherleidbare toewijzingsrechten en scrips houdt belangrijke risico's in. Beleggers lopen het risico om hun belegde kapitaal volledig of gedeeltelijk te verliezen. Potentiële beleggers moeten in staat zijn om het economisch risico van een belegging in de Aandelen te dragen en moeten in staat zijn om een geheel of gedeeltelijk verlies van hun belegging te dragen.

**De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het Prospectus, en in het bijzonder de risicofactoren die worden beschreven in hoofdstuk 1 “Risicofactoren” en het hoofdstuk “Risicofactoren” van het Registratie Document, zoals onder andere de risico's verbonden aan een tekort aan werkkapitaal zoals beschreven in punten 1.2.20 en 3.1 van de Verrichtingsnota, alvorens te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of de Scrips.**

<b>ISIN Code</b>	De Nieuwe Aandelen krijgen net zoals de bestaande Aandelen de ISIN-code BE0003853703, de Onherleidbare Toewijzingsrechten krijgen de ISIN-code BE0970170735.
<b>Syndicaat/Managers</b>	Sole Global Coordinator ING België NV en Joint Bookrunners ING België, Belfius en Degroof Petercam
<b>Uitgifte</b>	<p>De Statutaire Zaakvoerder van de Vennootschap heeft op 20 februari 2019 beslist om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal EUR 160,041,189.60, inclusief een eventuele uitgiftepremie, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht maar met toekenning van het onherleidbare toewijzingsrecht conform artikel 26, §1 van de GVV-Wet aan de Bestaande Aandeelhouders a rato van 2 Nieuwe Aandelen voor 9 bestaande Aandelen in bezit. De Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel bedraagt EUR 56,20. Er zullen maximum 2.847.708 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven.</p> <p>De geplande verrichting bestaat enerzijds uit een openbare aanbidding tot inschrijving op Nieuwe Aandelen (door uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten die ofwel reeds in het bezit zijn van Bestaande Aandeelhouders, ofwel verworven worden tijdens de inschrijvingsperiode) gevolgd door een private plaatsing van de scrips. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten 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.</p> <p>Tevens wordt tot de kapitaalverhoging beslist onder voorbehoud van de volgende opschortende voorwaarden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de goedkeuring van de statutenwijziging, de Verrichtingsnota en de Samenvatting door de FSMA;</li> <li>▪ de Underwriting Agreement werd ondertekend en werd niet beëindigd in overeenstemming met zijn voorwaarden en bepalingen; en</li> <li>▪ de bevestiging van de toelating tot verhandeling van (i) de Onherleidbare Toewijzingsrechten op Euronext Brussels (vanaf onthechting van coupon nr. 20) en (ii) de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels en Euronext Paris vanaf uitgifte.</li> </ul>
<b>Inschrijvingsratio</b>	De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode inschrijven op de Nieuwe Aandelen volgens een inschrijvingsratio van 2 Nieuwe Aandelen voor 9 bestaande Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten in bezit.
<b>Uitgiftebedrag</b>	Het totaal bedrag van het aanbod bedraagt maximaal EUR 160,041,189.60, 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 via een persbericht
<b>Inschrijvingsperiode</b>	De Inschrijvingsperiode loopt van 22 februari 2019 tot en met 28 februari 2019. De inschrijvingsperiode kan niet vervroegd worden afgesloten.
<b>Betaling</b>	De betaling van de inschrijvingen via Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips vindt plaats door debitering (in Euro) van de rekening van de aankoper met valutadatum 5 maart 2019.
<b>Inschrijving en kosten</b>	<p>De aanvragen tot inschrijving kunnen kosteloos worden ingediend bij de loketten van ING België NV. Er zijn kosten verbonden aan de aan- en verkoop van Onherleidbare Toewijzingsrechten via ING. Deze kosten betreffen 1% (met een minimum van EUR 5) en de aan- en verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode is eveneens onderworpen aan de taks op de beursverrichtingen. Het toepasselijke tarief is 0,35% en het totale bedrag is geplafonneerd op 1.600 EUR per transactie en per partij.</p> <p>Aan de Aandeelhouders wordt verzocht zich te informeren over eventuele kosten die andere tussenpersonen aanrekenen. Kosten gerelateerd aan het houden van een effectenrekening bij ING kunnen geraadpleegd worden op <a href="http://www.ing.be/nl/my-news/charges-and-regulations">www.ing.be/nl/my-news/charges-and-regulations</a>.</p>

<b>Private plaatsing van de Scrips</b>	<p>Niet uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen vertegenwoordigd worden door scrips, die door de Sole Global Coordinator en Joint Bookrunners verkocht zullen worden aan Belgische en internationale institutionele beleggers via een private plaatsing in de vorm van een “accelerated bookbuilding” (d.w.z. een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek).</p> <p>De private plaatsing van de Scrips vindt zo snel mogelijk plaats na de sluiting van de inschrijvingsperiode, en in principe op 1 maart 2019. Op de dag van publicatie van het persbericht over de resultaten van de inschrijving met Onherleidbare Toewijzingsrechten, voorzien op 1 maart 2019, zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf de opening van de beurs tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod. Kopers van Scrips moeten inschrijven op Nieuwe Aandelen aan dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als de inschrijving via de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten.</p> <p>De prijs waaraan de Scrips verkocht worden, wordt bepaald door de Vennootschap, bijgestaan door de Sole Global Coordinator en Joint Bookrunners, rekening houdend met de resultaten van de bookbuilding. 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. 20 die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet hebben uitgeoefend of overgedragen tijdens de inschrijvingsperiode en wordt aan hen uitbetaald bij afgifte van coupon nr. 20 vanaf 8 maart 2019. Wanneer de netto opbrengst gedeeld door het totale aantal niet uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten minder dan EUR 0,01 bedraagt, wordt ze niet verdeeld aan de houders van niet uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten, maar overgedragen aan de Vennootschap. Het beschikbare bedrag voor verdeling wordt gepubliceerd in een persbericht op 1 maart 2019.</p>
<b>Recht op dividend</b>	<p>De Nieuwe Aandelen geven recht op een dividend per Aandeel (indien er een uitkeerbare winst is) vanaf 1 januari 2019.</p> <p>Hiervoor wordt coupon nr. 21 op 21 februari 2019 onthecht van de Bestaande Aandelen (na sluiting van de beurzen). Deze coupon vertegenwoordigt het recht op het dividend voor de periode tussen 1 januari 2018 en 31 december 2018, te ontvangen waartoe de aandeelhoudersvergadering van 21 mei 2019 later zou beslissen (indien van toepassing). De coupon 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 op EUR 2,26, wat overeenstemt met het bruto dividend per Aandeel voor het boekjaar 2018 dat de Statutaire Zaakvoerder zich voornemt voor te stellen goed te keuren op de jaarlijkse algemene vergadering die zal plaatsvinden op 21 mei 2019.</p> <p>De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupons nr. 22 en volgende aangehecht.</p> <p>Coupon nr. 22, of desgevallend één van de daaropvolgende coupons, vertegenwoordigt het recht om het dividend (als dat er is) voor het huidige boekjaar 2019. Voor zover alle andere aspecten onveranderd blijven, en na onderzoek van de vooruitzichten heeft de Vennootschap de doelstelling om voor het boekjaar 2019 een bruto dividend van EUR 2,37 per Aandeel, inclusief de Nieuwe Aandelen, toe te kennen. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering in 2020.</p>
<b>Uitgifteprijs</b>	<p>De Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel bedraagt EUR 56,20 en werd vastgesteld door Montea in overleg met de Sole Global Coordinator en Joint Bookrunners, in functie van de beurskoers van het Aandeel op Euronext Brussels en Euronext Paris inclusief een korting die wordt toegepast zoals gebruikelijk is voor dit type van transacties.</p> <p>De Uitgifteprijs ligt 13,7% lager dan de slotkoers van het Aandeel op Euronext Brussels op 20 februari 2019 (die EUR 67,40 bedroeg), aangepast om rekening te houden met de waarde van coupon nr. 21 die wordt onthecht op 21 februari 2019 (na beursluiting), hetzij EUR 65,14 na deze aanpassing. Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs (‘TERP’) EUR 63,51, de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht bedraagt dus EUR 1,63 en de korting van de Uitgifteprijs ten opzichte van de TERP 11,5%</p> <p>De Uitgifteprijs ligt 62,3% hoger dan de intrinsieke waarde van het Aandeel, gecorrigeerd met de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, per 31 december 2018, die EUR 34,63 bedraagt.</p> <p>Een deel van de Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel gelijk aan de fractiewaarde van de Aandelen, zijnde EUR 20,38, zal worden toegewezen aan het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap. Het deel van de Inschrijvingsprijs boven de fractiewaarde van de Aandelen, zijnde afgerond EUR 35,82, zal worden geboekt als uitgiftepremie.</p>
<b>Munt</b>	De uitgifte gebeurt in euro (€).
<b>Toelating tot de handel en plaats van de notering</b>	<p>De Onherleidbare Toewijzingsrechten (coupon nr. 20) worden op 21 februari 2019 na sluiting van de beurs onthecht en zijn tijdens de inschrijvingsperiode, namelijk van 22 februari 2019 tot en met 28 februari 2019 verhandelbaar op Euronext Brussels. De bestaande Aandelen worden derhalve vanaf 22 februari 2019 verhandeld ex-coupon nr. 20 en 21.</p> <p>De verhandelbaarheid van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels en Euronext Paris zal worden aangevraagd met ingang vanaf 5 maart 2019. De Nieuwe Aandelen zullen net zoals de bestaande Aandelen worden genoteerd met ISIN-code BE0003853703, de Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen worden genoteerd met ISIN-code BE0970170735.</p>

<b>Fiscaliteit</b>	<p><b>Algemeen:</b> De fiscale behandeling hangt af van uw individuele omstandigheden en kan in de toekomst wijzigen. De algemene bepalingen zijn opgenomen in het Prospectus.</p> <p><b>Belasting op beurstransacties:</b> De taks op de beursverrichtingen (TOB) in de secundaire markt voor de aandelen (GVV) bedraagt momenteel 0,12% van de transactiewaarde, met een maximum van 1.300 EUR per transactie en per partij. De aan- en verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode is eveneens onderworpen aan de taks op de beursverrichtingen. Het toepasselijke tarief is 0,35% en het totale bedrag is geplafonneerd op 1.600 EUR per transactie en per partij.</p> <p><b>Fiscaal regime in België:</b> Dividenden uitgekeerd door een GVV zijn in principe (bij opmaak van deze productfiche) onderworpen aan een roerende voorheffing van 30% op het bruto dividend. Een natuurlijke persoon die in België gevestigd is en die bij de verkoop van de Aandelen een meerwaarde realiseert (in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen) is in principe niet belastbaar. De minderwaarden op deze Aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar.</p>
<b>Toepasselijk recht</b>	Belgisch recht.
<b>Evolutie van de prijs</b>	De investeerders die hun aandelen aanhouden op een effectenrekening bij ING België NV, zullen de evolutie van de waarde van hun aandelen op de secundaire markt dagelijks kunnen opvolgen via Home'Bank.
<b>Objectief van de investering</b>	Een aandeel is een instrument dat een deel van het kapitaal vertegenwoordigt. Een aandeel heeft onbeperkte looptijd en garandeert geen enkele terugbetaling van het kapitaal. De aandelen zullen verhandeld worden op de gereguleerde markt van Euronext Brussel en Euronext Paris, hetgeen kan leiden tot zowel meerwaarden als minwaarden op het kapitaal. De aandelen kunnen recht geven op dividenden en behelzen het recht op stemming op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. In geval van liquidatie komt de aandeelhouder achter de andere schuldeisers. In het algemeen recupereren de aandeelhouders niets van hun kapitaal. Als aandeelhouder van de Vennootschap, zullen uw rechten beheerst worden door het Belgisch recht
<b>Klachtendienst</b>	Alle klachten kunnen worden ingediend bij ING – Complaint Management, Sint-Michielswarande 60, B - 1040 Brussel - Als u geen voldoening krijgt bij de ING klachten dienst, kunt u contact opnemen met de Ombudsman financiële conflicten North Gate II, Koning Albert II laan 8, 1000 Brussel ( <a href="http://www.ombudsfin.be">www.ombudsfin.be</a> ).



Bron : Montea SCA

## Waarschuwing

Deze brochure heeft een promotioneel karakter en is opgesteld en verspreid door ING België NV. Ze is dus geen aanbeveling om in te tekenen of een advies of aanbeveling om gelijk welke verrichting te sluiten, en moet ook niet als dusdanig worden geïnterpreteerd. Hoewel ING België NV alle redelijke maatregelen heeft genomen om de juistheid van de informatie in dit document te waarborgen, kan noch ING België NV, noch enige andere persoon die met haar verbonden is, de informatie die zij ontvangen heeft van onafhankelijke derden en in het bijzonder van Montea, waarborgen (behoudens in geval van fout van ING).

Bovendien wordt deze brochure door ING België NV ter beschikking gesteld aan alle of een deel van haar cliënten en is ze niet gebaseerd op het onderzoek van de specifieke situatie van de cliënt. De cliënt moet zelf oordelen of het financiële instrument waarop deze brochure betrekking heeft, aan zijn situatie is aangepast, dit zonder afbreuk aan de verplichtingen van ING België NV om in geval van beleggingsadvies de nodige informatie in te winnen over onder andere de kennis en ervaring van de cliënt inzake financiële instrumenten. Meer informatie hierover vindt u op [www.ing.be](http://www.ing.be) > Beleggen > Alles over beleggingen > MiFID, Financiële informatie en beleggingsprofielen.

Deze brochure is enkel bestemd voor gebruik door de oorspronkelijke geadresseerde en mag niet worden gereproduceerd, verspreid of doorgegeven aan andere personen, noch geheel of gedeeltelijk worden gepubliceerd. De betrokken financiële instrumenten zullen niet worden geregistreerd volgens de United States Securities Act van 1933, zoals gewijzigd ("Securities Act"), en mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten, noch aan Amerikaanse burgers, noch aan houders van een postadres, juridisch-, of fiscaal adres in de Verenigde Staten, personen met een Amerikaans telefoonnummer, noch aan de houders van een "Green Card", zelfs buiten de Verenigde Staten.

## Wenst u meer te weten of in te schrijven ?

De Inschrijvingsperiode loopt van 22 februari 2019 tot en met 28 februari 2019.

De Bestaande Aandeelhouders die wensen in te schrijven op de kapitaalverhoging kunnen hun inschrijving zonder kost indienen bij ING België tot en met 28 februari 2019

## Meer info?

Bel naar 02 464 60 01

Surf naar [ing.be/aandelentransacties](http://ing.be/aandelentransacties)

Maak een afspraak in uw kantoor

Alle klachten kunnen worden ingediend bij ING – Klachten Management, Sint-Michielswarande 60, B - 1040 Brussel - Als u geen voldoening krijgt bij de ING klachten dienst, kunt u contact opnemen met de Ombudsman financiële conflicten North Gate II, Koning Albert II laan 8, 1000 Brussel ([www.ombudsfm.be](http://www.ombudsfm.be)).