



Montea SCA,

Société en commandite par actions, Société immobilière réglementée publique de droit belge, ayant son siège Industrielaan 27, 9320 Erembodegem (Belgique), numéro d'entreprise 0417.186.211 (RPM Gand, section Dendermonde) (**Montea**, l'**Émetteur** ou la **Société**)

RÉSUMÉ DE L'OFFRE PUBLIQUE EN SOUSCRIPTION DE 2.847.708 NOUVELLES ACTIONS DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMÉRAIRE, DANS LES LIMITES DU CAPITAL AUTORISÉ, AVEC DROIT D'ALLOCATION IRRÉDUCTIBLE, D'UN MONTANT MAXIMUM DE EUR 160.041.189,60 SUIVIE D'UN PLACEMENT PRIVÉ DE SCRIPS EN « ACCELERATED BOOK BUILDING » (PLACEMENT PRIVÉ ACCÉLÉRÉ AVEC CONSTITUTION D'UN CARNET D'ORDRES)

DEMANDE D'ADMISSION À LA NÉGOCIATION DES NOUVELLES ACTIONS SUR LES MARCHÉS RÉGLEMENTÉS D'EURONEXT BRUSSELS ET EURONEXT PARIS

Conformément aux conditions du Prospectus, les Nouvelles Actions sont réservées aux Actionnaires Existants et aux titulaires de Droits d'Allocation Irréductibles, au Prix d'Émission de EUR 56,20, dans la proportion de 2 Nouvelles Actions pour 9 Droits d'Allocation Irréductibles représentés par le coupon n°20. La Période de souscription commence le 22 février 2019 et prend fin le 28 février 2019. Durant la Période de souscription, les Droits d'Allocation Irréductibles sont négociables sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. Les Droits d'Allocation Irréductibles seront convertis dans le même nombre de Scrips, lesquels seront offerts normalement le 1er mars 2019 via un placement privé accéléré avec constitution d'un carnet d'ordres (« accelerated bookbuilding »).

AVERTISSEMENT

Un investissement en actions et la négociation de droits d'allocation irréductibles et de scrips comporte des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance du Prospectus, en particulier des risques exposés au Chapitre 1 « Facteurs de risque » de la Note relative aux valeurs mobilières, au chapitre « Facteurs de risque » du Document d'enregistrement et aux points D.1. et D.3. de ce Résumé, avant d'investir dans les Nouvelles Actions, les Scrips ou de négocier les Droits d'Allocation Irréductibles. Toute décision d'investissement dans les Nouvelles Actions ou les Scrips ou de négocier les Droits d'Allocation Irréductibles dans le cadre de l'Offre doit s'appuyer sur l'ensemble des données de ce Prospectus. L'investisseur potentiel doit être en mesure d'assumer le risque économique d'un placement en actions ou de la négociation de droits d'allocation irréductibles ou de scrips et de supporter la perte partielle ou entière de son investissement.

Sole Global Coordinator



Joint Bookrunners



Résumé du 20 février 2019

Ce Résumé forme, avec le Document d'enregistrement du 26 juillet 2018 (y compris toutes les informations y incluses par référence) et la Note relative aux valeurs mobilières du 20 février 2019 (y compris toutes les informations y incluses par référence), le Prospectus d'offre publique de souscription de Nouvelles Actions et la demande d'admission à la négociation sur Euronext Brussels et Euronext Paris.

La version néerlandaise de ce Résumé et de la Note relative aux valeurs mobilières a été approuvée le 20 février 2019 par la FSMA conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. Cette approbation de la FSMA ne comporte aucune appréciation de l'opportunité ou de la qualité de l'Offre, ni de la situation de la Société. Un certificat d'approbation sera transmis par la FSMA à l'autorité compétente en France (Autorité des Marchés Financiers ou AMF) et à l'ESMA, conformément à l'article 18 de la Directive Prospectus et à l'article 36 de la Loi du 16 juin 2006.

La Note relative aux valeurs mobilières, le Document d'enregistrement et le Résumé peuvent être diffusés séparément. La Note relative aux valeurs mobilières et le Document d'enregistrement sont seulement disponibles en néerlandais. Le Résumé est disponible en néerlandais, en français et en anglais. Les versions françaises et anglaises du Résumé sont des traductions de la version néerlandaise du Résumé. Elles ont été rédigées sous la responsabilité de la Société. La Société est responsable de la conformité de la traduction française et anglaise du Résumé avec la version néerlandaise approuvée du Résumé. La Société doit s'assurer que les versions traduites représentent fidèlement les versions approuvées par la FSMA. En cas d'incohérence entre la version néerlandaise du Résumé et la version française ou anglaise du Résumé, la version approuvée par la FSMA, à savoir la version néerlandaise, primera sur les versions dans les autres langues. Cependant les investisseurs pourront invoquer les autres versions du Prospectus contre la Société. En cas d'incohérence entre la Note relative aux valeurs mobilières, le Document d'enregistrement et le Résumé, la Note relative aux valeurs mobilières et le Document d'enregistrement priment sur le Résumé et la Note relative aux valeurs mobilières prime sur le Document d'enregistrement.

Ce Résumé a été rédigé conformément aux exigences du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, en exécution de la Directive Prospectus, pour ce qui concerne les informations à fournir et leur forme. Conformément à ce Règlement, et en l'occurrence son annexe XXII, les résumés sont rédigés suivant des exigences de publication connues sous le nom de « Éléments ». Ces éléments sont numérotés dans les sections A à E (A.1 – E.7).

Le Résumé réunit tous les Éléments à inclure dans un Résumé pour ce type de titres et d'émetteur. Certains Éléments ne devant pas être inclus, des lacunes sont possibles dans la numérotation des Éléments.

Même s'il était obligatoire d'inclure un Éléments déterminé dans le Résumé vu le type de titres et d'émetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne soit disponible concernant l'Éléments en question. Dans ce cas, le Résumé contient une brève description de l'Éléments, avec la mention « Sans objet ».

À partir du 22 février 2019 (avant la bourse), le Prospectus sera mis à la disposition gratuite des investisseurs au siège de la Société (Industrielaan 27, 9320 Erembodegem). Le Prospectus sera également mis à la disposition gratuite des investisseurs à partir du 22 février 2019 (avant la bourse) auprès de ING au +32 2 464 60 04 (EN), +32 2 464 60 01 (NL) et au +32 2 464 60 02 (FR), auprès de Banque Belfius SA au +32 2 222 12 02 (NL) et au +32 2 222 12 01 (FR), et auprès de Degroof Petercam au +32 2 287 95 34 (NL, FR et ENG). Par ailleurs, le Prospectus sera accessible sur les sites Internet suivants à partir du 22 février 2019 www.ing.be/equitytransactions, www.ing.be/aandelentransacties, www.ing.be/transactionsdactions, www.belfius.be/montea2019, www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/Montea_2019 (NL), www.degroofpetercam.be/fr/actualite/Montea_2019 (FR) en www.degroofpetercam.be/en/news/Montea_2019 (ENG). Enfin, à partir du 22 février 2019 (avant la bourse), le Prospectus pourra être consulté sur le site Internet de la Société <http://www.montea.com/nl/investor-relations/corporate-information>

Section A — Introduction et avertissements	
Élément	Informations à inclure
A.1	<p><u>Avertissement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce Résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. - Toute décision d'investir dans les Nouvelles Actions, les Droits d'Allocation Irréductibles ou les Scrips doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus. - Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant une instance judiciaire, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale de l'État concerné, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. - Seules les personnes qui ont rédigé le Résumé (ou effectué sa traduction) peuvent être tenues pour légalement responsables, mais uniquement si le contenu du Résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus, ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs qui envisagent d'investir dans les Nouvelles Actions, les Droits d'Allocation Irréductibles ou les Scrips.
A.2	<p><u>Autorisation d'utilisation du prospectus en vue d'une revente ultérieure</u></p> <p>Sans objet.</p>

Section B — Émetteur et garant éventuel									
Élément	Informations à inclure								
B.1	<p>Raison sociale et dénomination commerciale</p> <p>Montea.</p>								
B.2	<p>Siège social, forme juridique, législation régissant les activités de la Société et pays d'origine</p> <p>Montea est une Société en commandite par actions de droit belge. Son siège se trouve Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, Belgique. En tant que Société immobilière réglementée publique (SIR), Montea relève de la loi SIR du 12 mai 2014 (Loi SIR) et de l'AR SIR du 13 juillet 2014 (AR SIR).</p>								
B.3	<p>Description de la nature des activités actuelles et des principales activités de l'émetteur, y compris les facteurs clés y afférents</p> <p>Montea est une SIR publique spécialisée dans le développement et la gestion d'ensembles immobiliers logistiques situés en Belgique, en France et aux Pays-Bas. Montea n'offre pas seulement des espaces de stockage ordinaires, mais propose aussi des solutions immobilières flexibles et innovantes à ses locataires.</p> <p>Montea agit suivant trois concepts clés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Immobilier logistique : Montea croit en la valeur à long terme des biens logistiques. Les exigences architecturales, la technologie et les autres spécifications techniques y évoluent moins vite que dans d'autres segments, notamment les immeubles de bureaux. Lorsque les ensembles logistiques doivent être rénovés, le coût est plus faible que dans les autres segments par rapport à la valeur totale du bâtiment. Cela fait de l'immobilier logistique un placement intéressant à long terme. - Pure player : Montea a choisi d'investir exclusivement dans l'immobilier logistique et se focalise sur ce créneau. - Investisseur final : Montea se profile comme investisseur final sur le marché. Montea collabore avec d'autres acteurs du secteur, comme les promoteurs et les propriétaires de terrains, pour profiter de leur expertise et de leur expérience, et s'impliquer à un stade précoce dans le développement des bâtiments (projets dits <i>build-to-suit</i>). <p>Données essentielles de Montea :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">31.12.2018</th> <th style="text-align: center;">31.12.2017</th> <th style="text-align: center;">31.12.2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de sites</td> <td style="text-align: center;">63</td> <td style="text-align: center;">54</td> <td style="text-align: center;">47</td> </tr> </tbody> </table>		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	Nombre de sites	63	54	47
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016						
Nombre de sites	63	54	47						

	Surface totale en m ²	1.220.099	968.948	782.978
	Juste valeur (hors panneaux solaires et développements) (K EUR)	870.423	657.518	532.063
	Taux d'occupation	99,1%	96,3%	98,1%
	Résultat locatif net (K EUR)	49.833	40.793	40.518

B.4a Principales tendances ayant des répercussions sur la Société et ses secteurs d'activité

1) Belgique
 Au total, en 2017, environ 760.500 m² d'espaces logistiques ont été loués ou vendus. Le volume total des transactions sur le marché des utilisateurs a reculé de 31% par rapport à 2016, qui était une année record, mais est resté 13% au-dessus de la moyenne sur cinq ans pour la période 2012-2016, soit une moyenne de 675.000 m² par an. Le take-up s'est étalé uniformément sur toute l'année ; 51% du volume a été enregistré au premier semestre et 49% au deuxième. Les principales transactions de 2017 concernent des projets clé sur porte, notamment 100.000 m² sur la rive gauche anversoise pour Katoen Natie, 83.000 m² pour Van Marcke à Courtrai et 44.000 m² pour Jost Logistics au Trilopiport de Liège.
 Le volume de take-up a été stimulé par le secteur retail et par les activités d'e-commerce, qui représentaient 48% du take-up de 2017 et 367.000 m². Le marché était animé par les acheteurs ; 58% du volume se composaient d'achats pour usage propre, à comparer à la moyenne sur cinq ans de 37%. Le marché de la location s'est montré peu performant avec seulement 42% du volume. Les inoccupations directes sont restées sous le seuil de 4% sur tous les axes, mais les futures disponibilités devraient pouvoir augmenter légèrement. En effet, il arrive que des bâtiments logistiques relativement anciens soient délaissés par des entreprises qui centralisent leurs activités dans des projets prêts à l'emploi plus modernes. Au vu des pronostics de croissance économique modestes mais favorables, et compte tenu des solutions qui apparaissent pour remédier aux problèmes de mobilité, les perspectives du marché restent positives.

2) Pays-Bas
 Avec une croissance économique de 3,3% en 2017 et une croissance escomptée de 3,1% pour 2018, les Pays-Bas sont un des pays qui se comportent le mieux en Europe occidentale. Les nouvelles tendances de la consommation stimulent le développement de l'e-commerce et vont rester un des principaux moteurs de la demande de locaux logistiques modernes.
 Le total du take-up logistique a dépassé (+75%) le total du take-up de l'année précédente. La plupart des transactions d'utilisateurs sont le fait d'acteurs 3PL (45%) et retail (32%). La persistance d'une forte demande se traduit par une offre limitée (3.7%).
 La principale transaction se situe dans la location de 26.000 m² par Jusda Europe à Bijsterhuizen, Wijchen.

3) France
 En France, le take-up des entrepôts a progressé de 3% sur l'année précédente, représentant 3.390.000 m² pour toute l'année 2017, la meilleure performance de la décennie. Avec près de 1.989.000 m² d'entrepôts vendus au deuxième semestre, les six derniers mois de l'activité XXL ont explosé les estimations, qui suggéraient un résultat annuel un peu inférieur à celui de 2016.
 Les quatre marchés principaux de la « Dorsale » prennent clairement le pas sur les marchés secondaires en accaparant 2/3 du volume contre 47% en 2016. Stratégiquement située à proximité de la principale région de consommation française, l'Île-de-France reste le pôle le plus attractif pour le marché logistique.
 La région représentait 46% du volume du marché français en 2017. Après un début d'année en demi-teintes, le marché de Lyon s'est finalement montré très actif ; en fin de parcours, il a reconquis sa place de deuxième hub logistique français avec près de 8% du take-up national. Les marchés de Marseille et Lille représentent respectivement 5,9% et 5,5% du take-up de 2017.
 Pour la deuxième année consécutive, les spécifications XXL des utilisateurs ont porté la demande de take-up à une hauteur historique. De grandes transactions se concluent encore dans le paysage français. Après 23 transactions XXL (> 40.000 m²) finalisées en 2016, le marché a de nouveau assisté à la signature de 23 contrats dans cette catégorie de surfaces. À eux seuls, ces contrats interviennent pour 48% dans le take-up total de cette année, avec

	<p>une augmentation considérable des espaces de stockage moyens. Si l'on tient compte des activités de 2017 seulement, 3 entrepôts dépassent le seuil de 100.000 m² de stockage au sol, atteignant jusqu'à 194.000 m² pour la transaction la plus importante.</p> <p>Le parc logistique continue de gagner 2% par an. La part des bâtiments en construction pour répondre aux besoins des utilisateurs représente 65% du take-up total de 2017. Ce sont autant d'opportunités de nature à stimuler fortement le marché de l'investissement logistique en 2018.</p> <p>Une reprise économique qui s'affirme et un marché locatif durable : ces facteurs devraient entretenir, voire renforcer en 2018 l'appétit des investisseurs internationaux pour le marché français. L'intérêt des investisseurs pour cette catégorie de biens se maintient en effet. Nous constatons encore que d'importantes quantités de liquidités sont prêtes à être investies dans le marché logistique. Des capitaux affluent aussi d'Europe, d'Asie et Amérique du Nord pour alimenter la tendance française.</p> <p>Dans ce contexte, les bénéfiques <i>prime</i> devraient rester en dessous de 5% en 2018 pour les actifs de valeur. Mais la logistique reste attrayante au vu de la prime de risque offerte en comparaison avec d'autres catégories d'actifs immobiliers (bureaux, retail, ...).</p> <p>Notons également que l'excellente dynamique du marché locatif se maintient en France avec un take-up de 3,4 millions m² en 2017. La forte proportion de projets non spéculatifs (65% du take-up) suggère de nombreuses opportunités pour les investisseurs en quête d'actifs sûrs.</p>																								
B.5	<p>Le groupe dont la Société fait partie et la place qu'elle y occupe</p> <p>Montea compte trois filiales en Belgique (Bornem Vastgoed SA (99,59%), Immocass SPRL (100%) et Orka Aalst SA (100%)), huit filiales en France (SCI Montea France (100%), SCI 3R (95%), SCI Antipole Cambrai (100%), SCI Sagittaire (100%), SCI Saxo (100%), SCI Sévigné (100%), SCI Socrate (100%) et SCI API (100%)), et neuf filiales aux Pays-Bas (Montea Nederland NV (100%), SFG BV (100%), Montea Almere NV (100%), Montea Rotterdam NV (100%), Montea Oss NV (100%), Montea Beuningen NV (100%), Montea Heerenberg NV (100%), Montea Tiel NV (100%) et Europand Eindhoven NV (100%)). Par ailleurs, Montea exploite un « établissement stable » en France (Montea SCA-SIIC).</p>																								
B.6	<p>Actionnariat suivant les déclarations de transparence</p> <p>D'après les déclarations de transparence que Montea a reçues avant la date de ce Résumé, les Actionnaires de référence sont les suivants à la date de ce Résumé :</p> <table border="1" data-bbox="224 1045 1419 1537"> <thead> <tr> <th>Actionnaire</th> <th>Nombre d'actions¹</th> <th>% du capital</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Famille De Pauw</td> <td>1.875.064</td> <td>14,63%</td> </tr> <tr> <td>Belfius Insurance Belgium</td> <td>1.017.346</td> <td>7,94%</td> </tr> <tr> <td>Fédérale Assurance</td> <td>894.265</td> <td>6,98%</td> </tr> <tr> <td>Patronale Life</td> <td>964.785</td> <td>7,53%</td> </tr> <tr> <td>Ethias SA</td> <td>607.130</td> <td>4,74%</td> </tr> <tr> <td>Free float</td> <td>7.456.102</td> <td>58,18%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>12.814.692</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Chaque Action donne droit à une voix.</p> <p>Le Gérant Statutaire est contrôlé par la Famille De Pauw, qui à la Date de ce Résumé est également le plus grand actionnaire de la Société avec une participation de 14,63%. Le Gérant Statutaire est nommé dans les statuts de Montea pour une période fixe jusqu'au 30 septembre 2026.</p>	Actionnaire	Nombre d'actions ¹	% du capital	Famille De Pauw	1.875.064	14,63%	Belfius Insurance Belgium	1.017.346	7,94%	Fédérale Assurance	894.265	6,98%	Patronale Life	964.785	7,53%	Ethias SA	607.130	4,74%	Free float	7.456.102	58,18%	TOTAL	12.814.692	100%
Actionnaire	Nombre d'actions ¹	% du capital																							
Famille De Pauw	1.875.064	14,63%																							
Belfius Insurance Belgium	1.017.346	7,94%																							
Fédérale Assurance	894.265	6,98%																							
Patronale Life	964.785	7,53%																							
Ethias SA	607.130	4,74%																							
Free float	7.456.102	58,18%																							
TOTAL	12.814.692	100%																							
B.7	<p>Informations financières historiques clés pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières historiques et pour toute période intermédiaire ultérieure, avec commentaires</p> <p>Les chiffres ci-dessous sont extraits des comptes annuels consolidés audités au 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016, et les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2018 qui n'ont pas encore été contrôlés par le commissaire.</p>																								

¹ Nombre nominal d'actions suivant les dernières notifications de transparence reçues des actionnaires concernés.

Compte de résultat consolidé :

(EUR x 1.000)	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
RESULTAT LOCATIF NET	49 883	40 793	40 518	34 290
RESULTAT IMMOBILIER	52 068	43 963	41 258	34 864
CHARGES IMMOBILIERES	-1 730	-1 246	-1 043	-1 332
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	50 338	42 717	40 215	33 532
Frais généraux de la société	-4 224	-3 814	-3 769	-4 037
Autres revenus et charges d'exploitation	-61	-72	-142	-58
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	46 053	38 830	36 304	29 437
RESULTAT FINANCIER (1)	-13 366	-5 316	-12 396	-7 578
RESULTAT AVANT IMPOT	64 665	37 486	32 709	19 204
IMPOT	-89	-938	-506	-324
RESULTAT NET	64 575	36 548	32 204	18 880
<i>Éléments non-cash</i>				
<i>Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</i>	-3 127	5 791	-616	438
<i>Résultat sur le portefeuille</i>	31 978	3 972	8 801	-2 655
RESULTAT EPRA (2)	35 724	26 785	24 018	21 097

(1) Le résultat financier comporte également les "variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers"

(2) Le Résultat EPRA est égal au Résultat Net diminué de l'impact du résultat sur portefeuille (code XVI, code XVII et Code XVIII du compte de résultats) et de l'impact de la variation sur les instruments de couverture

Bilan consolidé :

(EUR x 1.000)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Actifs non courants	910 426	719 615	545 462	517 686
Actifs courants	39 051	28 811	49 297	31 999
TOTAL DE L'ACTIF	949 477	748 426	594 759	549 685
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	433 569	333 029	251 965	208 256
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	433 550	332 911	251 846	208 157
Intérêts minoritaires	19	118	118	100
PASSIF	515 908	415 397	342 794	341 429
Passifs non courants	427 155	386 251	310 381	291 354
Passifs courants	88 754	29 147	32 413	50 075
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	949 477	748 426	594 759	549 685

Les résultats historiques de la Société ne préfigurent pas nécessairement les résultats futurs.

B.8 Informations financières clés, à distinguer comme telles.

Sans objet.

B.9 Prévision ou estimation du bénéfice

Ce compte de résultat tient seulement compte des prévisions et hypothèses portant sur le résultat EPRA. Il ne tient donc pas compte des variations de la juste valeur des immeubles ni des variations de la juste valeur des instruments de couverture financière entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019. Les chiffres relatifs à l'exercice comptable 2018 n'ont pas encore été audités.

(EUR x 1.000) POST-MONEY	31/12/2019 12 mois 12 months	31/12/2018 12 mois 12 months
Résultat locatif net	63 944	49 883
Résultat immobilier	65 850	52 068
Total charges immobilières	-1 876	-1 730
Résultat d'exploitation des immeubles	63 974	50 338
Frais généraux de la société	-4 288	-4 224
Autres revenus et charges d'exploitation	-56	-61
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	59 630	46 053
Résultat vente d'autres actifs non-financiers	0	0
Variations de la juste valeur des investissements immobiliers	0	31 975
RESULTAT D'EXPLOITATION	59 630	78 031
Résultat financier	-11 498	-13 366
RESULTAT AVANT IMPOT	48 132	64 665
Impôts	-470	-89
RESULTAT NET	47 662	64 575
RESULTAT EPRA (1)	47 662	35 724
Nombres d'actions en circulation participant au résultat de la période	15 934 318	12 814 692
Moyenne pondérée du nombre d'actions pour la période	15 306 154	12 100 327
RESULTAT NET PAR ACTION (2)	2,99	5,04
RESULTAT EPRA PAR ACTION (2)	2,99	2,79
RESULTAT EPRA PAR ACTION (3)	3,11	2,95

(1) Le Résultat EPRA est égal au Résultat Net sans l'impact du résultat sur portefeuille

(code XVI, code XVII et code XVIII du compte de résultat) et l'impact de la variation sur instruments de couverture

(2) Résultat EPRA et résultat net par action calculé sur base du nombre d'actions en circulation participant au résultat de la période

(3) Résultat EPRA par action calculé sur base de la moyenne pondérée du nombre d'actions pour la période

Bilan prévisionnel au 31 décembre 2019, comparé aux chiffres réels de l'année 2018 :

(EUR x 1.000) POST-MONEY	31/12/2019	31/12/2018
Actifs non courants	1 087 445	910 426
Actifs courants	39 051	39 051
TOTAL DE L'ACTIF	1 126 496	949 477
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	611 127	433 569
Capitaux propres attribuable aux actionnaires de la société-mère	611 109	433 550
Intérêts minoritaires	19	19
PASSIF	515 369	515 908
Passifs non courants	445 791	427 155
Passifs courants	69 578	88 754
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1 126 496	949 477
ENDETTEMENT	43,2%	51,3%

Les chiffres comparatifs de l'exercice 2018 n'ont pas encore été audités.

B.10	Réserves sur les informations financières historiques Sans objet.
B.11	Déclaration relative au fonds de roulement À la Date du Résumé, la Société ne dispose pas de moyens suffisants pour honorer ses engagements en cours et pour couvrir ses besoins en fonds de roulement sur une période de 12 mois suivant la Date de ce Résumé. On entend ici par fonds de roulement les liquidités disponibles plus les lignes de crédit disponibles qui n'ont pas encore été consommées.

La base de l'analyse du fonds de roulement représente les liquidités disponibles (EUR 4,6 millions au 31 décembre 2018) et les lignes de crédit disponibles (EUR 5 millions au 31 décembre 2018), le cash-flow opérationnel prévu (y compris charges financières et impôts) pour les 14 mois après le 31 décembre 2018 (jusque 12 mois après l'opération) et le cash-flow du programme d'investissement exposé à l'Élément E.2.a. Par ailleurs, la Société tient également compte du dividende proposé pour l'exercice qui se clôture le 31 décembre 2018.

Le cash-flow opérationnel prévu repose sur les hypothèses suivantes :

- Les contrats de bail qui arrivent à échéance dans les 12 mois à compter de la Date de ce Résumé ne génèrent pas de recettes ; on se base sur le pire scénario, sans aucune hypothèse en termes de relocation
- Les biens qui ne sont pas loués au 31 décembre 2018 ne génèrent pas de produits locatifs pour les besoins du calcul relatif aux 12 mois à compter de la Date de ce Résumé ; ici encore, on se base sur le pire scénario
- Les projets en cours de réalisation ne contribuent qu'à partir du moment où leur réception est programmée
- Les autres recettes et dépenses liées à la location, ainsi que les frais généraux, sont prises en compte conformément aux périodes précédentes
- Les charges financières sont comptabilisées au moment où elles sont payables (chaque trimestre pour les lignes de crédit, les emprunts obligataires à taux variable et les instruments de couverture, chaque année pour les emprunts obligataires à taux fixe)
- Les charges fiscales sont comptabilisées dans la période où elles seront vraisemblablement payables

Compte non tenu du produit de l'Offre, Montea prévoit de disposer d'un fonds de roulement insuffisant à partir de mai 2019, trois mois après la Date du Résumé. Le déficit en fonds de roulement atteindra entre la Date du Résumé et le 19 février 2020 au maximum EUR 89,9 millions en décembre 2019. Au 19 février 2020, le déficit est estimé à EUR 87,7 millions.

La Société a l'intention d'affecter le produit net de l'Offre au financement de ce déficit. À cet égard, il est renvoyé aussi aux engagements de souscription que Montea a déjà reçus à la date de ce Résumé, pour la somme totale de EUR 39,4 millions.

Si l'Offre ne devait pas rencontrer le succès attendu, la Société pourrait décider de financer le déficit par d'autres lignes de crédit. Dans un tel cas, l'Endettement pro forma² de Montea atteindrait 58,1% y compris l'impact de IFRS 16 (voir élément E.2.a.). La Société peut contracter (sur la base de l'Endettement au 01/01/2019 qui s'élève à environ 53,5%) pour EUR 328 millions de lignes de crédit supplémentaires avant d'atteindre un Endettement de 65%. La Société est actuellement en négociation avec trois institutions financières afin d'obtenir des lignes de crédit complémentaires pour la somme de EUR 35 millions. En cas de déficit résiduel, la Société s'efforcera de le combler en souscrivant d'autres lignes de crédit, étant donné qu'une réduction du montant d'investissement est exclue du fait que plusieurs des projets identifiés sont « committed ». Par le passé, la Société a fait la preuve de sa capacité à obtenir des lignes de crédit complémentaires.

La Société estime que les mesures ci-dessus lui permettront de combler ses besoins actuels en fonds de roulement pour une période de 12 mois à compter de la Date de ce Résumé.

Section C — Valeurs mobilières

Élément	Informations à inclure
C.1	<p>Nature et catégorie des valeurs mobilières offertes et/ou admises à la négociation et numéro d'identification</p> <p>Toutes les Nouvelles Actions sont émises conformément au droit belge. Il s'agit d'actions ordinaires qui représentent le capital (en euros), de la même catégorie, totalement et librement négociables, entièrement libérées, assorties d'un droit de vote, sans indication de la valeur nominale. Elles auront les mêmes droits connexes et participeront au bénéfice au même titre que les actions existantes, étant entendu que pour l'exercice comptable 2019, les Nouvelles Actions donneront droit à un dividende à partir du 1er janvier 2019. Les Nouvelles Actions porteront comme les Actions existantes le code ISIN BE0003853703. Les Droits d'Attribution Irréductibles porteront le code ISIN BE0970170735.</p>

² Basé sur l'endettement au 31/12/2018 incluant les investissements de janvier et de février 2019 pour un montant total de EUR 14,5 millions.

C.2	Devise de l'émission des valeurs mobilières EUR.
C.3	Nombre d'Actions émises entièrement libérées et nombre d'Actions émises non entièrement libérées Valeur nominale par Action ou mention d'absence de valeur nominale À la date de ce Résumé, le capital social est représenté par 12.814.692 Actions, sans indication de valeur nominale, entièrement libérées.
C.4	<p>Description des droits attachés aux valeurs mobilières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Droit de vote : chaque Action donne droit à une voix, sous réserve des cas où le droit de vote est suspendu en vertu du Code des Sociétés. Les Actionnaires peuvent voter par procuration. - Dividendes : les Nouvelles Actions donnent droit à un dividende par Action (dans l'hypothèse d'un bénéfice distribuable) à partir du 1 janvier 2019. À cet effet, le coupon numéro 21 sera détaché des Actions Existantes le 21 février 2019 (après la fermeture des bourses). Ce coupon représente le droit de percevoir le dividende pour la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 à déterminer (le cas échéant) par l'assemblée générale des actionnaires du 21 mai 2019. Le coupon sera conservé par les institutions bancaires et extériorisé de la même manière que ces institutions extériorisent les autres coupons détachés. À la date du Prospectus, la valeur du coupon est estimée à EUR 2,26, ce qui correspond au dividende brut par Action pour l'exercice 2018 que le Gérant statutaire a l'intention de proposer à l'Assemblée générale annuelle du 21 mai 2019. Les Nouvelles Actions seront émises avec les coupons numéro 22 et suivants attachés. Le coupon numéro 22, ou le cas échéant un des coupons suivants, représente le droit de recevoir le dividende (éventuel) de l'exercice 2019 en cours. Dans la mesure où tous les autres aspects restent inchangés, et après examen des perspectives, la Société se donne pour but de distribuer pour l'exercice 2019 un dividende brut d'EUR 2,37 par Action, Nouvelles Actions comprises. Cette valeur estimée reste évidemment soumise à l'accord de l'Assemblée générale ordinaire de 2020. La politique de la Société en matière de dividendes distribuables est exposée plus en détail sous l'Élément C.7. - Droit de préférence et droit d'allocation irréductible en cas d'augmentation de capital en numéraire : conformément à l'article 26, §1 de la loi SIR, les articles 7.2 et 7.4 des statuts de Montea stipulent qu'en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, le droit de préférence consenti aux Actionnaires par le Code des Sociétés ne peut être limité ou suspendu que si les Actionnaires Existants se voient conférer un droit d'allocation irréductible lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé s'il s'agit d'un complément à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, dans la mesure où le dividende est effectivement payable à tous les Actionnaires. Le droit d'allocation irréductible doit remplir les conditions suivantes : (i) il porte sur tous les titres nouvellement émis, (ii) il est octroyé aux Actionnaires en proportion de la part du capital que représentent leurs Actions au moment de l'opération, (iii) un prix maximum par action est annoncé la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, et (iv) la période de souscription publique doit durer dans ce cas au moins trois jours de bourse. - Droits en matière de liquidation : le solde après liquidation, à savoir l'actif net, est réparti entre les Actionnaires en proportion du nombre d'actions qu'ils détiennent. - Droit de conversion : à leurs propres frais et à tout moment, les actionnaires peuvent demander à Montea de convertir leurs actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement. Les actionnaires doivent s'enquérir des frais de conversion auprès de leur banque.
C.5	Description des éventuelles restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières Les statuts de la Société ne comportent aucune disposition limitant la libre négociation des Actions. Voir cependant l'Élément E.5 de ce Résumé concernant les engagements de lock-up contractés dans le cadre de l'Offre.
C.6	Admission à la négociation et lieu de cotation Les Droits d'Allocation Irréductibles (coupon numéro 20) seront détachés le 21 février 2019 après clôture de la bourse. Durant la période de souscription, soit du 22 février 2019 au 28 février 2019 inclus, ils seront négociables sur Euronext Brussels. Les Actions Existantes seront en conséquence négociées à partir du 22 février 2019 ex-coupon numéro 20 et 21.

	L'admission des Nouvelles Actions à la négociation sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris sera demandée avec effet au 5 mars 2019. Comme les Actions Existantes, les Nouvelles Actions porteront le code ISIN BE0003853703. Les Droits d'Attribution Irréductibles recevront le code ISIN BE0970170735.
C.7	<p>Description de la politique en matière de dividendes</p> <p>En tant que SIR, Montea doit distribuer en guise de rémunération du capital une somme au moins égale à la différence positive entre les montants suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 80% du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution ; et - la réduction nette, durant l'exercice, de la dette de Montea. <p>L'assemblée générale décide de l'affectation du solde sur proposition du gérant statutaire.</p> <p>Bien que Montea revête le statut de SIR, elle reste soumise à l'article 617 du Code des Sociétés. Celui-ci stipule que la distribution d'un dividende n'est autorisée que si, à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net ne descend pas, à la suite d'une telle distribution, en dessous du montant du capital libéré, augmenté de toutes les réserves qui, en vertu de la loi ou des statuts, ne sont pas distribuables.</p> <p>Le gérant statutaire peut décider, sous sa propre responsabilité, de payer des dividendes intermédiaires conformément à l'article 618 du Code des sociétés et à l'article 31 des statuts. Sans préjudice des dispositions de la loi du 14 décembre 2005 portant abolition des titres au porteur, le droit de percevoir des dividendes mis en paiement sur des actions ordinaires expire en vertu du droit belge cinq ans après la date de distribution. À partir de cette date, Montea n'est plus tenue de payer ces dividendes.</p> <p>Montea possédant par ailleurs le statut de SIIC française, elle doit aussi respecter certaines conditions de distribution que la législation française impose aux SIIC.</p>

Section D — Risques	
Élément	Informations à inclure
D.1	<p>Principaux risques liés à Montea et à ses activités</p> <p>La Société est d'avis que les risques énumérés ci-après, s'ils devaient se réaliser, pourraient influencer négativement les activités, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société, et par voie de conséquence la valeur des Actions, des Droits d'Allocation Irréductibles, des Scrips et du dividende. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que cette liste de facteurs de risque n'est pas exhaustive, et qu'elle est établie sur la base des informations connues à la date de ce Résumé et de la Note relative aux valeurs mobilières. Il est possible qu'il existe d'autres risques, actuellement inconnus, qui sont peu probables ou dont on estime actuellement qu'ils n'auront pas à l'avenir d'influence négative sur la Société, ses activités ou sa situation financière.</p> <p>Risques du marché</p> <p>I. <u>Risques liés au climat économique</u></p> <p>II. <u>Risques liés au marché immobilier</u></p> <p>III. <u>Risque de concentration</u></p> <p>IV. <u>Risque d'inflation</u></p> <p>En présence de taux d'intérêts fixes, l'exposition de Montea au risque d'inflation est limitée, les revenus locatifs étant indexés annuellement. Certaines conventions d'utilisation limitent cependant l'indexation annuelle à un maximum. Cela fait naître le risque qu'en cas de forte inflation, les clauses d'indexation ne suffisent pas à absorber l'effet de l'inflation. En conséquence, les charges financières progresseraient plus vite que l'indexation des revenus locatifs.</p> <p>Risques liés au portefeuille immobilier de Montea</p> <p>I. <u>Risques locatifs</u></p> <p>Le chiffre d'affaires de Montea se compose majoritairement de loyers issus de la location à des tiers. Les défauts de paiement des locataires et une baisse du taux d'occupation des biens peuvent influencer négativement les résultats.</p> <p>II. <u>Gestion du portefeuille immobilier</u></p> <p>III. <u>Risques liés aux fluctuations des charges d'exploitation</u></p>

IV. Risques de destruction des bâtiments

V. Risque de construction et de développement

VI. Caractère conditionnel des projets « build-to-suit » annoncés

La Société a conclu pour différents projets build-to-suit un contrat avec le promoteur, dans lequel la Société s'engage, pour un prix préalablement convenu, à acheter le bâtiment (ou la société à laquelle il appartient), moyennant quelques conditions suspensives. Si le bâtiment est réceptionné plus tard que prévu ou si une ou plusieurs conditions suspensives ne sont pas remplies, la Société peut décider de ne pas reprendre le bâtiment (ou la société à laquelle il appartient) (ou de le reprendre plus tard), ce qui peut avoir un impact sur les prévisions de résultat de la Société et son futur portefeuille immobilier.

VII. Risques liés aux permis et autres autorisations et exigences auxquelles l'immeuble et son utilisation doivent satisfaire

VIII. Domaine public et zones aéroportuaires

Pour certains biens immobiliers, la Société dispose de concessions sur le domaine public ou de droits de superficie. Ces titres sont par définition limités dans le temps. Pour des raisons d'intérêt public, ils peuvent prendre fin anticipativement, en raison de la spécificité du site ou de son statut juridique.

IX. Risque d'expropriation

X. Risques liés aux opérations de fusion, de scission et de reprise

Certains bâtiments du portefeuille immobilier de Montea ont été acquis dans le cadre de fusions, scissions ou achats d'actions. Le risque existe que ces transactions s'accompagnent d'obligations cachées malgré une diligence raisonnable, par exemple des dettes latentes transférées à la Société.

XI. Risques liés à (l'impossibilité de) la distribution d'un dividende

Les restrictions légales en matière de distribution de dividendes peuvent empêcher Montea de distribuer un dividende ou imposer une limite au dividende.

XII. Variations négatives de la juste valeur des bâtiments, à savoir le risque de revalorisation négative du patrimoine immobilier

XIII. Risque des procédures judiciaires en cours

XIV. Risques liés au gérant statutaire

Le mandat d'un gérant statutaire d'une société en commandite par actions ne peut être résilié que dans des cas exceptionnels. La famille De Pauw a, en sa qualité d'actionnaire de contrôle du Gérant Statutaire, une influence importante, étant donné que c'est elle qui détermine – tout en tenant compte des dispositions légales en matière de gouvernance d'entreprise et de la charte de gouvernance d'entreprise de Montea – qui sont les administrateurs du Gérant. Le Gérant Statutaire est responsable e.a. de la gestion journalière et de la conduite des activités opérationnelles de la Société. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer et décider qu'en présence du Gérant Statutaire. En outre chaque décision de l'assemblée générale (y compris les modifications des statuts) requiert l'approbation du Gérant Statutaire.

Ce droit de veto statutaire et le fait que le gérant statutaire ne peut presque pas être destitué, pourraient bloquer le pouvoir décisionnel de l'assemblée générale, ce qui pourrait empêcher la Société de prendre des décisions nécessaires ou utiles au niveau de l'assemblée générale. Ceci engendre le risque que les voix attachées aux actions soient inefficaces.

Si le Gérant Statutaire n'était plus gérant statutaire de Montea, Montea pourrait être tenue de rembourser anticipativement les Obligations émises. À la Date de ce Résumé, la Chambre des Représentants examine un projet de loi relatif à un nouveau Code des sociétés et associations. À l'heure actuelle, on ignore encore si le projet sera adopté et quand. D'après la dernière version du projet, le Code ne reconnaît plus la société en commandite par actions, la forme juridique actuelle de Montea, comme forme juridique valable. Le nouveau texte permettrait dans ce cas d'opter pour une société anonyme avec un seul administrateur, afin d'adapter la société anonyme à la formule actuelle de la société en commandite par actions. Si Montea doit modifier ses statuts en fonction de ce nouveau Code et qu'elle adopte une autre forme que celle de la société anonyme à un seul administrateur, la clause relative à un changement de contrôle dans les Obligations pourrait être activée. A la Date de ce Résumé, le conseil d'administration du Gérant Statutaire n'a pas encore pris de décision concernant la proposition à soumettre à l'assemblée générale extraordinaire à ce sujet.

Risques financiers

I. Structure de la dette

En vertu de la loi, l'Endettement consolidé et statutaire de Montea ne peut dépasser 65%. En outre, les conditions d'émissions des Obligations imposent un même Endettement consolidé maximal de 65%. Montea a conclu avec les institutions financières des conventions conformes au marché, stipulant notamment que l'Endettement consolidé (selon l'A.R. SIR) ne peut dépasser 60%. Montea disposait au 31 décembre 2018 de EUR 355 millions en lignes de crédit, dont EUR 350 millions déjà consommés. Le 31 décembre 2018, l'endettement de la Société atteignait 51,3% (par rapport à 51,9% au 31 décembre 2017) au niveau consolidé et 51,6% au niveau statutaire, soit environ 53,5% (au niveau consolidé) compte tenu de l'impact de IFRS 16. Aussi la Société a-t-elle établi un plan financier avec calendrier d'exécution. Montea dispose, sur base de l'Endettement consolidé de 53,5% au 1 janvier 2019 d'une capacité d'Endettement consolidée d'environ EUR 328 millions avant d'atteindre l'Endettement maximum légal de 65% et d'une capacité d'Endettement consolidée de EUR 159 millions par rapport à de la juste valeur du portefeuille au 1 janvier 2019 de EUR 959 millions, y compris la juste valeur des développements de EUR 28 millions et la juste valeur des panneaux solaires de EUR 13 millions, avant d'atteindre l'Endettement maximal de 60% imposé par les banques. À l'inverse, si tous les autres paramètres restent constants, la structure actuelle du bilan permettrait d'absorber 18,2% ou 11,2% de réduction de valeur du portefeuille immobilier avant que l'Endettement maximum de 65% ou 60% respectivement soit atteint.

II. Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que court Montea de ne pas disposer, à un moment déterminé, de la trésorerie dont elle a besoin et de ne plus pouvoir obtenir le financement nécessaire pour honorer ses dettes de court terme. Au 31 décembre 2018, Montea a contracté des engagements d'investissement pour la somme de EUR 67,7 millions.

- Lignes de crédit

Compte tenu du statut légal de SIR, la vue sur les flux de loyers rentrants et vu la nature des biens dans lesquels Montea investit (immobilier logistique), le risque de non-renouvellement des lignes de crédit (sauf événement imprévu) est faible dans les circonstances actuelles, même dans un contexte de resserrement des conditions de crédit. Il est néanmoins possible que les marges de crédit augmentent au moment où les lignes de crédit expirent et doivent être renouvelées.

Il existe par ailleurs un risque de résiliation des lignes de crédit bilatérales par annulation, résiliation ou révision des contrats de financement en cas de non-respect des engagements (« covenants ») contractés à la conclusion de ces contrats. La perte par Montea du statut de société réglementée immobilière serait considérée comme une violation de ces engagements sous la plupart des crédits de Montea. Les engagements de Montea envers ses institutions financières sont conformes au marché. Ils prévoient notamment que l'Endettement consolidé (selon l'A.R. SIR) ne peut dépasser le plafond de 60%.

Montea disposait au 31 décembre 2018 de EUR 355 millions en lignes de crédit, dont EUR 350 millions déjà consommés.

- Émissions d'obligations pour un total de EUR 110 millions

Ces emprunts obligataires d'une durée de sept à douze ans arrivent à échéance le 28 juin 2020, le 28 mai 2021, le 30 juin 2025 et le 30 juin 2027. Il est possible que Montea ne puisse pas rembourser à l'échéance les obligations émises par elle.

En vertu des conditions générales de toutes ses émissions d'obligations, la Société peut être tenue de rembourser anticipativement les obligations émises si un changement se produit dans le contrôle de la Société. Dans ce cas, tout titulaire d'une obligation pourra exiger de Montea le rachat de ses titres à 100,00 pour cent de la valeur nominale, avec les intérêts échus mais non encore payés jusqu'à la date (non comprise) du remboursement anticipé.

III. Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt

Les taux d'intérêt de court terme et/ou de long terme sur les marchés financiers (internationaux) sont sujets à d'importantes fluctuations. Si l'on excepte les contrats financiers relatifs aux autres dettes financières³ et les emprunts obligataires, toutes les dettes financières de Montea sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR 3 mois + marge). Cela permet à Montea de profiter d'éventuels taux

³ Montea supporte une dette financière de € 1,1 million dans le cadre d'un contrat financier en cours (<1% de la dette financière totale). Ce contrat financier (portant sur l'acquisition des actions d'Orka Aalst SA, avec les panneaux solaires qui lui appartiennent, située à Alost sur le site loué à Barry Callebaut) arrive à échéance au premier trimestre 2028. Il a été conclu avec une annuité fixe par trimestre (y compris la charge d'intérêt).

favorables. En cas d'augmentation des taux, le financement par des capitaux externes coûtera plus cher à la Société.

IV. Risques lié à l'utilisation des dérivés financiers

V. Risque de crédit

VI. Risques liés aux contreparties bancaires

Risques réglementaires

I. Cadre législatif et fiscal des SIR publiques

En tant que SIR, Montea bénéficie d'un régime fiscal favorable. Si son statut de SIR n'était plus reconnu, ce qui suppose un non-respect grave et durable par Montea des dispositions de la Loi SIR ou de l'Arrêté Royal SIR, Montea perdrait le bénéfice de ce régime fiscal favorable. Par ailleurs, la perte de cette reconnaissance contraindrait normalement Montea à rembourser ses crédits de manière anticipée ou accélérée.

II. Cadre législatif et fiscal des SIIC

Pour ses investissements immobiliers en France, Montea a choisi le régime fiscal des « Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées » (ci-après SIIC), suivant l'article 208-C du Code général des impôts (CGI) français. L'avantage principal de ce régime consiste en une exonération d'impôts des sociétés français sur certains revenus immobiliers (loyers, plus-values sur les immeubles, revenus immobiliers des filiales), qui correspond en grandes lignes au régime des SIR sous l'impôt des sociétés belge.

Si la Société devait perdre son statut de SIIC, p.ex. du fait du non-respect d'une ou de plusieurs conditions sous la loi française, elle serait redevable de certains paiements d'impôts sous l'impôt des sociétés français. Le cas échéant, la Société estime l'impact financier annuel à un maximum de EUR 0,05 par Action⁴ sans tenir compte de l'utilisation éventuelle d'autres régimes fiscaux plus avantageux pour ses filiales françaises et sans les hypothèses de croissance du portefeuille actuel.

III. Cadre législatif et fiscal des FBI

Pour mener à bien ses investissements immobiliers aux Pays-Bas, Montea a déposé en septembre 2013 une demande d'application du régime fiscal de la « Fiscale Beleggingsinstelling » (ci-après FBI) suivant l'article 28 de la Loi sur l'impôt des sociétés de 1969. Montea a structuré ses investissements immobiliers néerlandais en NV (sociétés anonymes)⁵ de droit néerlandais. Ces entités ont formé avec Montea Nederland NV une unité fiscale jusqu'au 31 décembre 2018 pour le prélèvement de l'impôt des sociétés. Après cette date, Montea Nederland NV et ses filiales FBI sont des contribuables individuels, chacune optant pour le statut de FBI. Montea Tiel NV (constituée le 31 décembre 2018) n'a jamais fait partie de l'unité fiscale pour l'impôt des sociétés. Cette société est un contribuable individuel depuis sa constitution et opte aussi pour le statut de FBI. Aux Pays-Bas, la FBI est redevable de l'impôt des sociétés au taux de 0%. La FBI est tenue de distribuer annuellement à ses actionnaires tout son résultat fiscal (consolidé dans le cas d'une unité fiscale), à l'exception des plus-values/accroissements de patrimoine. Outre cette obligation de distribution, la FBI est soumise à d'autres impératifs, notamment des exigences au niveau de son actionnaire, en l'occurrence la Société, et des restrictions du financement par la dette.

Dans son accord de gouvernement début octobre 2017, le gouvernement néerlandais avait indiqué entendre abolir à partir de 2020 l'investissement directe par les FBI immobilières dans les biens immobiliers néerlandais en vue de l'abolition générale de l'impôt sur le dividende. Dans les résultats provisoires de la « reconsidération » publiés en octobre 2018, le gouvernement néerlandais annonce que l'impôt sur le dividende reste maintenu et que par ailleurs les FBI immobilières pourront continuer à investir directement dans des biens immeubles.

À la Date de ce Résumé, la filiale néerlandaise de la Société, Montea Nederland NV, et ses filiales n'ont pas encore reçu de décision définitive de l'administration fiscale des Pays-Bas leur accordant le statut de FBI.

Le risque que Montea Nederland NV n'obtienne pas le statut FBI, signifie que Montea nederland NV pourrait quand même être soumise à l'impôt des sociétés néerlandais général à concurrence d'un tarif de 25% (20% pour la première tranche de résultat fiscal d'EUR 200.000). A partir de 2019 ce tarif de l'impôt des sociétés diminuera graduellement à 20,5% en 2021 (15% pour la première tranche de résultat fiscal d'EUR 200.000). Le cas échéant, la Société estime l'impact financier (pro forma) à un

⁴ Calculé ici sur la moyenne pondérée du nombre d'actions en 2018. L'impact annuel maximal en cas de perte du statut SIIC est estimé à EUR 0,7 millions.

⁵ À l'exception d'Europand Eindhoven B.V.

	<p>maximum de EUR 0,13 par Action⁶ pour l'exercice 2018 (environ 4% du résultat EPRA sur l'exercice 2018) sans tenir compte d'autres régimes fiscaux plus avantageux éventuels pour les filiales néerlandaises. Si l'administration fiscale néerlandaise n'accorde pas le statut FBI, la Société estime l'impact financier (pro forma) à un maximum de EUR 0,21 par Action⁷ pour les exercices 2015, 2016 et 2017 (cumulativement pour ces trois années) ou à environ 7% (impact total sur les trois années) du résultat EPRA sur l'exercice 2018.⁸</p> <p>IV. <u>Changements potentiels du cadre légal et fiscal dans lequel Montea opère</u> Les changements de la réglementation et les nouvelles obligations imposées à la Société ou à ses partenaires peuvent influencer son rendement et la valeur de son patrimoine. Par ailleurs, de nouvelles législations et réglementations peuvent entrer en application, de même que des modifications aux textes existants, comme p.ex. les pratiques actuelles de l'administration fiscale dont il est question dans la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 du Ministère belge des Finances concernant le calcul de la taxe de sortie. Montea calcule la valeur coûts-acheteur comme expliqué dans la circulaire, en déduisant les droits d'enregistrement ou la TVA, en conséquence de quoi la valeur coûts-acheteur visée dans la circulaire diffère de (et peut être inférieure à) la valeur du parc immobilier telle qu'elle figure dans le bilan IFRS de la SIR.</p> <p>V. <u>Législation urbanistique et environnementale</u></p> <p>VI. <u>Risques liés à l'environnement</u></p>
D.3	<p>Principaux risques liés à l'Offre des Nouvelles Actions</p> <p>I. Investissements dans les Nouvelles Actions, les Droits d'Allocation Irréductibles et les Scrips Avant de prendre une décision d'investissement, l'investisseur potentiel doit prendre en considération la possibilité de perdre l'ensemble de son investissement en Nouvelles Actions, Droits d'Allocation Irréductibles et Scrips.</p> <p>II. Gestion des attentes du marché</p> <p>III. Liquidité de l'Action Le marché des Actions présente une liquidité relativement limitée. Le rythme de circulation des Actions atteignait 22,3% au 31 décembre 2018 et 15,0% au 31 décembre 2017. Il n'est toutefois pas possible de garantir qu'après l'Offre et l'admission à la cotation, il existera un marché liquide pour les Actions, ni qu'un tel marché, s'il se développe, sera constant. Si aucun marché liquide ne se développe pour les Actions, le cours de l'Action peut s'en trouver influencé négativement.</p> <p>IV. Faible liquidité sur le marché des Droits d'Allocation Irréductibles 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.</p> <p>V. Dilution pour les Actionnaires Existants qui n'exercent pas (entièrement) leurs Droits d'Allocation Irréductibles</p> <p>VI. Risques liés aux Actionnaires de référence La Société ne peut exclure que dans le cadre de l'Offre, un ou plusieurs investisseurs, agissant ou non de concert, acquièrent de Nouvelles Actions représentant un pourcentage substantiel de la Société. Le fait qu'un ou plusieurs Actionnaires détiennent une participation importante dans le capital de la Société peut aussi avoir pour conséquence de décourager une offre publique d'acquisition par un tiers.</p> <p>VII. Si des Droits d'Allocation Irréductibles ne sont pas exercés pendant la période de souscription, ces Droits d'Allocation Irréductibles perdront leur validité Les Droits d'Allocation Irréductibles qui ne sont pas exercés à la clôture du marché réglementé d'Euronext Brussels le dernier jour de la Période de Souscription perdront leur validité et seront convertis en un nombre</p>

⁶ Calculé ici sur la moyenne pondérée du nombre d'actions en 2018.

⁷ Calculé ici sur la moyenne pondérée du nombre d'actions en 2018.

⁸ Pour les années écoulées (2015 à 2018) l'impact potentiel cumulatif s'élève donc à EUR 4,1 millions, soit EUR 0,34 par action (environ 11% du résultat EPRA de l'exercice 2018).

égal de Scrips. Ceux-ci seront proposés aux investisseurs via un placement privé accéléré avec constitution d'un carnet d'ordres (« accelerated bookbuilding »). Tout détenteur de Droits d'Allocation Irréductibles qui n'a pas été exercé d'ici le dernier jour de la Période de Souscription, aura le droit à une part proportionnelle du Provenu Net Scrips, sauf si celui-ci est inférieur à EUR 0,01 par Droit d'Allocation Irréductible non exercé. Cependant il n'existe aucune certitude que les Scrips seront vendus lors du placement privé des Scrips ou qu'il y aura un provenu.

VIII. Dilution future des Actionnaires Existants

IX. Retrait de l'offre

S'il est mis fin à l'Offre, les Droits d'Allocation Irréductibles perdent leur validité ou leur valeur. En conséquence, les investisseurs ayant acquis des Droits d'Allocation Irréductibles subiront une perte, les transactions relatives à ces Droits d'Allocation Irréductibles ne pouvant être annulées s'il est mis fin à l'Offre.

X. Résiliation de l'Underwriting Agreement avant la réalisation de l'augmentation de capital

S'il est mis fin à l'Underwriting Agreement avant le début de la négociation des Nouvelles Actions, la Société publiera un supplément au Prospectus. À la publication de ce supplément au Prospectus, les souscripteurs à l'Offre ont le droit, dans les deux (2) Jours ouvrables, de retirer leurs souscriptions préalablement à la publication du supplément, comme expliqué dans « Supplément au Prospectus ». La résiliation de l'Underwriting Agreement peut aussi entraîner le retrait de l'Offre. La résiliation de l'Underwriting Agreement, les circonstances qui y conduisent ou la publication d'un supplément au Prospectus peuvent exercer un effet négatif substantiel sur le cours boursier des actions de Montea, indépendamment des résultats effectifs et de la situation financière de la Société.

XI. Pas de montant minimum pour l'Offre

La Société a le droit de procéder à une augmentation de capital pour un montant maximum de EUR 160.041.189,60. L'Offre, en revanche, n'est pas soumise à un montant minimum. Si l'Offre n'est pas entièrement souscrite, la Société se réserve le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur que le maximum de EUR 160.041.189,60. Le nombre de Nouvelles Actions qui seront finalement souscrites sera définitivement confirmé dans un communiqué de presse. En conséquence, il est possible que le produit de l'émission sera inférieur, ce qui aurait une influence sur l'affectation prévue de ce produit. Le cas échéant, la Société sera amenée à poursuivre sa recherche de financement externe, ce qui pourrait avoir un impact sur les résultats opérationnels et financiers de la Société.

Certains Actionnaires Significatifs, à savoir la Famille De Pauw, Belfius Insurance, Federale Assurances, Patronale Life et Ethias SA, se sont engagés irrévocablement à exercer 51% de leurs Droits d'Allocation Irréductibles pendant la Période de Souscription et de souscrire l'augmentation de capital pour un montant minimal de EUR 39,4 millions.

XII. Retrait des souscriptions

Les souscriptions de Nouvelles Actions obligent le souscripteur, qui ne peut les retirer. Cependant, si un supplément au Prospectus est publié, les ordres de souscription pourront être révoqués conformément à l'article 34, §3 de la Loi du 16 juin 2006. Si les ordres de souscription sont retirés après la clôture de la Période de souscription, suite à l'annonce d'un supplément au Prospectus si la loi le permet, les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles ne pourront participer au produit net des Scrips et ne seront pas autrement dédommagés, y compris pour le prix d'achat (et tous les frais connexes) payés pour acquérir des Droits d'Allocation Irréductibles ou des Scrips.

XIII. Volatilité du cours et rendement de l'Action et des Droits d'Allocation Irréductibles

Le Prix d'émission ne peut être considéré comme indicatif du cours de bourse des Actions après l'Offre. La volatilité du cours boursier des Actions influence aussi le cours boursier des Droits d'Allocation Irréductibles, lesquels pourraient en conséquence perdre (la totalité de) leur valeur.

XIV. Baisse du cours de l'Action ou des Droits d'Allocation Irréductibles en cas de vente des Actions ou des Droits d'Allocation Irréductibles

La vente d'un certain nombre d'Actions ou de Droits d'Allocation Irréductibles en bourse, ou l'impression que de telles ventes pourraient avoir lieu pendant l'Offre en ce qui concerne les Droits d'Allocation Irréductibles ou pendant ou après la réalisation de l'Offre en ce qui concerne les Actions, peut avoir un effet défavorable sur le cours de l'Action ou des Droits d'Allocation Irréductibles.

XV. Liquidation et règlement (clearing and settlement)

XVI. Analystes de titres et de secteurs

<p>XVII. Investisseurs ressortissants d'autres pays que la Belgique L'exercice des droits de préférence ou des Droits d'Allocation Irréductibles par des Actionnaires qui ne sont pas ressortissants belges peut être limité par le droit en vigueur, les pratiques courantes ou d'autres considérations, en conséquence de quoi ces Actionnaires risquent de ne pas pouvoir exercer les droits en question.</p> <p>XVIII. Risques liés aux cours de change</p> <p>XIX. Risques liés aux perspectives 2019 Sachant que les hypothèses, estimations et risques peuvent entraîner des différences sensibles entre les résultats de l'entreprise et les prévisions, les investisseurs sont invités à ne pas accorder à ces informations une confiance ou une importance démesurées.</p> <p>XX. Risques liés à un fonds de roulement insuffisant À la Date du Résumé, la Société ne dispose pas de moyens suffisants pour honorer ses engagements en cours et pour couvrir ses besoins en fonds de roulement sur une période de 12 mois suivant la Date de ce Résumé. On entend ici par fonds de roulement les liquidités disponibles plus les lignes de crédit disponibles qui n'ont pas encore été consommées. Compte non tenu du produit de l'Offre, Montea prévoit de disposer d'un fonds de roulement insuffisant à partir de mai 2019, trois mois après la Date du Résumé. La pénurie de fonds de roulement atteindra entre la Date du Résumé et le 19 février 2020 au maximum EUR 89,9 millions en décembre 2019. Au 19 février 2020, le déficit est estimé à EUR 87,7 millions.</p> <p>XXI. Des considérations juridiques peuvent limiter certains investissements</p> <p>XXII. Risques liés à la taxe sur les transactions financières (« Financial Transaction Tax »)</p> <p>XXIII. Risque de différence entre les droits des Actionnaires dans le régime légal belge et dans d'autres juridictions</p> <p>XXIV. Risques liés à la difficulté pour les investisseurs étrangers d'intenter des actions judiciaires en Belgique</p> <p>XXV. Risques liés aux dispositions de la législation belge sur les offres publiques d'acquisition</p> <p>XXVI. Risques liés à certaines restrictions sur la cession et la vente</p>
--

Section E — Offre	
Élément	Informations à inclure
E.1	<p>Montant total net du produit et estimation des dépenses totales liées à l'Offre, y compris une estimation des dépenses facturées à l'investisseur par la Société En cas de souscription du montant maximum de l'Offre, le produit brut de l'Offre (le Prix d'émission multiplié par le nombre de Nouvelles Actions) pourra s'élever à EUR 160.041.189,60 maximum. Les frais liés au Prospectus et à l'Offre sont estimés à EUR 1,7 millions. Ils comprennent notamment les rétributions dues à la FSMA et à Euronext Bruxelles et Paris, la rémunération du Sole Global Coordinator et des Joint Bookrunners, les frais de traduction et de diffusion du Prospectus, les coûts juridiques et administratifs, enfin les frais de publication. La rémunération du Sole Global Coordinator et des Joint Bookrunners est fixée à environ EUR 1,4 millions en cas de souscription complète, y compris une possible rémunération discrétionnaire. Le produit net de l'Offre peut donc être estimé à environ EUR 158,4 millions en cas de souscription complète.</p>
E.2.a	<p>Raisons de l'offre, utilisation prévue de son produit et montant net estimé du produit Le produit net de l'Offre, en cas de souscription complète, s'élève à environ EUR 158,4 millions (après déduction des frais et dépenses estimés). Par cette Offre, la Société souhaite renforcer ses fonds propres afin de pouvoir poursuivre sa stratégie de croissance et de pouvoir développer son patrimoine immobilier avec un Endettement adéquat d'environ 55% (un dépassement de ce pourcentage sur de courtes durées n'étant pas exclu). Le 31 décembre 2018, l'Endettement de la Société atteignait 51,3% ou environ 53,5% compte tenu de l'impact de IFRS 16.</p>

Le produit net de l'Offre, combiné avec les instruments de dette, permettra à la Société d'exploiter activement les opportunités d'investissement qui se présentent sur le marché. À la Date de ce Résumé, la Société a déjà identifié des investissements nets pour la somme totale de EUR 104,6 millions pour la période de 12 mois après l'opération:

- EUR 14,5 millions pour la poursuite des remboursements liés à des projets réceptionnés dont EUR 11,5 millions sont déjà repris au bilan au 31 décembre 2018 ;
- EUR 37,0 millions pour le refinancement du financement de relais (lié à l'acquisition du terrain loué à Born au Pays-Bas) ;
- EUR 56,1 millions d'engagements d'investissement à réaliser dans les 12 mois ;
- EUR -3,0 millions de désinvestissements.

Le solde du produit de l'Offre, déduction faite des investissements déjà identifiés, sera utilisé pour (i) la finalisation des projets déjà identifiés au-delà de la période de 12 mois (environ EUR 11,1 millions) et (ii) des nouveaux projets d'investissements à l'heure actuelle à l'étude, sous due diligence et/ou sous négociation.

Un tableau de l'utilisation et de timing prévu du produit est donné ci-après :

Tableau cash out investissements identifiés (en € Mio)		01/01/2019 -> 21/02/2019	22/02/2019 -> 31/12/2019	01/01/2020 -> 21/02/2020	22/02/2020 -> 31/12/2020
BE+NL	Projets réceptionnés en 2018 (1)	6,9	3,0	-	-
NL	Projets de développement en cours (Isero & DocMorris)	7,6	19,6	-	-
NL	Achat terrain à Born (2)	37,0	-	-	-
BE	Panneaux solaires Belgique	-	8,0	2,0	4,2
FR	Développement à Saint Laurent de Blangy	-	11,8	3,2	3,7
FR	Travaux de maintenance portefeuille existant	-	1,6	-	-
FR	Achat terrain à Meyzieu	-	3,5	-	-
FR	Vente Bondoufle	-	-3,0	-	-
NL	Panneaux solaires Pays-Bas	-	4,7	1,7	3,2
NL	Payment subséquent prix d'achat Tiel (3)	-	11,5	-	-
Cash out total pour les investissements identifiés		51,5	60,7	6,9	11,1

(1) Bornem loué à Edialux), Bilzen (loué à Carglass), Luik loué à Malysse, Easylog & Sinotrans), Brucargo (loué à WFS), Oss (loué à Vos)

(2) Financé par financement de relais avec date de maturité en août 2019, à rembourser par le produit de l'Offre

(3) Prévu dans les chiffres au 31/12/2018, paiement cash out en 2019

Utilisation du produit **104,6 miljoen**

Utilisation du produit	
Investissements croissance	106,0
Investissements maintenance	1,6
Désinvestissements	-3,0
Cash out total pour investissements identifiés	104,6

Le remboursement continué des EUR 14,5 millions lié aux projets réceptionnés concerne EUR 11,5 millions comme paiement subséquent de la somme d'achat dû en application de la convention de vente du 6 juillet 2018 entre De Kellen B.V. et Montea pour un terrain de 47,9 ha sur le site d'entreprises De Kellen à Tiel (Pays-Bas) ainsi que des factures à recevoir pour le projet réceptionné à Liège d'un montant total de EUR 3 millions.

Les EUR 37,0 millions d'investissements réalisés en février 2019 concernent l'achat du terrain loué de 220.000 m² à Born (Pays-Bas), achat effectué le 15 février 2019. Le terrain est loué pour un terme de 12,5 ans à Koopman, dont l'activité consiste à stocker et distribuer des voitures. L'achat a été temporairement financé par la dette, un financement de relais⁹ contracté en février 2019. Suite à ces transactions, l'Endettement pro forma¹⁰ (compte non tenu de cette Offre) augmente (pour un montant total de EUR 51,5 millions) de 51,3% au 31 décembre 2018 à 53,9%.

⁹ Le montant du financement de relais s'élève à EUR 40 millions, dont EUR 37 millions ont été utilisés en février 2019. Le financement de relais a une durée de 6 mois et est remboursable avec le produit de l'Offre.

¹⁰ Basé sur l'endettement au 31/12/2018 et en incluant les investissements de janvier et février 2019 pour un montant total de EUR 14,5 millions.

	<p>Compte tenu de l'impact de IFRS 16 et des transactions en question, l'Endettement pro forma¹¹ augmente d'environ 53,5% au 31 décembre 2018 à 56,0%. L'Endettement pro forma¹² à la Date de ce Résumé est donc de 56,0%. Les EUR 56,1 millions d'engagements d'investissements à réaliser dans les 12 mois suivant la Date de ce Résumé se décomposent comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ en Belgique, EUR 10 millions à investir en panneaux solaires sur des sites existants du portefeuille ; ○ en France, EUR 15 millions pour lancer le projet de développement de Saint-Laurent de Blangy, loué à Unéal, EUR 1,6 million de travaux d'entretien dans le parc existant et EUR 3,5 millions pour l'acquisition du site à développer à Meyzieu ; et ○ aux Pays-Bas, EUR 19,6 millions pour poursuivre le développement du projet build-to-suit d'environ 21,4 ha au LogistiekPark A12 de Waddinxveen, en partie loué à Isero Ijzerwaren BV, et pour le projet d'extension d'environ 20 ha sur le site existant de Heerlen loué à DocMorris, EUR 6,4 millions d'investissements en panneaux solaires sur des sites existants du portefeuille. <p>Ils sont partiellement compensés par la vente du projet à Bondoufle pour EUR 3 millions.</p> <p>L'Endettement pro forma¹³ (avant l'incidence de cette Offre et après les investissements ci-dessus pour un montant total de EUR 104,6 millions) se monte à 56,2% (sans tenir compte du résultat opérationnel à réaliser sur la période de 12 mois). En ajoutant l'impact du résultat à réaliser sur les 12 mois, on obtient une baisse de l'Endettement due au renforcement des fonds propres. Si l'on tient compte de l'impact de IFRS 16, l'Endettement pro forma¹⁴ augmente encore à 58,1% (ici encore sans tenir compte du résultat opérationnel à réaliser sur la période de 12 mois). Si l'on tient compte des investissements identifiés après le 22 février 2020, l'Endettement pro forma monte à 58,5%.</p> <p>Compte tenu du produit net de cette Offre, des investissements et des désinvestissements ci-dessus et de l'impact de IFRS 16, l'Endettement pro forma¹⁵ atteindra 44,3%. Ce faisant Montea pourra agrandir son portefeuille jusqu'à EUR 1.341 millions, avant d'atteindre à nouveau un endettement de 55%.</p> <p>Ces calculs pro forma ne prennent pas en compte l'évolution du fonds de roulement, des résultats opérationnels éventuels, de l'impact sur la valorisation du parc immobilier ni de l'impact sur la valorisation des instruments de couverture d'intérêt suite aux fluctuations de taux, entre le 31 décembre 2018 et la Date du Résumé, évolution susceptible d'influencer le total de l'actif et la dette de la Société, donc son Taux d'endettement.</p> <p>Le produit net de l'Offre sera partiellement utilisé aux fins du remboursement du financement de relais de EUR 37,0 millions contracté en février. Le solde sera investi entre autres dans les projets build-to-suit, de rénovation et d'extension évoqués plus haut. Dans l'intervalle, Montea affectera le produit net disponible de l'Offre au remboursement (au moins temporaire) de crédits en cours sous la forme de lignes de crédit revolving, étant entendu que la Société peut faire appel à de nouveaux emprunts dans le cadre de ces facilités de crédit revolving si cela s'impose pour le financement de sa croissance. Le produit net de l'Offre (estimé à environ EUR 158,4 millions en cas de souscription totale), associé au financement par la dette permettra à la Société de poursuivre la réalisation ses ambitions de croissance.</p> <p>La Société étudie, outre les investissements identifiés, en permanence d'autres projets d'investissement. La Société prévoit que ces projets porteront sur l'acquisition de sites logistiques, de qualité supérieure, pré-loués, ou dans des projets « build-to-suit » à neuf ou sur des sites existants, tant en Belgique qu'en France et aux Pays-Bas.</p> <p>À la Date de ce Résumé, la Société ne peut prédire avec certitude l'utilisation du produit de l'Offre. La Société affinera les montants et le calendrier des dépenses effectives, notamment en fonction de l'évolution de son Endettement, de la disponibilité de possibilités d'investissement adéquates, de la conclusion de contrats à des conditions adéquates avec les vendeurs potentiels, du produit net de l'Offre, la disponibilité de financement par la dette additionnel ainsi que des frais et dépenses opérationnels de la Société.</p>
E.3	<p>Description des modalités et des conditions de l'Offre</p> <p>1. Généralités</p>

¹¹ Basé sur l'endettement au 31/12/2018 et en incluant les investissements de janvier et février 2019 pour un montant total de EUR 14,5 millions.

¹² Basé sur l'endettement au 31/12/2018 et en incluant les investissements de janvier et février 2019 pour un montant total de EUR 14,5 millions.

¹³ Basé sur l'endettement au 31/12/2018 et en incluant les investissements de janvier et février 2019 pour un montant total de EUR 14,5 millions.

¹⁴ Basé sur l'endettement au 31/12/2018 et en incluant les investissements de janvier et février 2019 pour un montant total de EUR 14,5 millions.

¹⁵ Basé sur l'endettement au 31/12/2018 et en incluant les investissements de janvier et février 2019 pour un montant total de EUR 14,5 millions.

Le 20 février 2019, le Gérant Statutaire de la Société a décidé d'augmenter le capital de la Société dans le cadre du capital autorisé, par apport en numéraire à hauteur de EUR 160.041.189,60 maximum, prime d'émission éventuelle comprise, avec levée du droit de préférence légal mais octroi du droit d'allocation irréductible visé à l'article 26, §1 de la loi SIR aux Actionnaires existants à raison de 2 Nouvelles Actions pour 9 Actions existantes détenues. Le prix d'émission par Nouvelle Action se monte à EUR 56,20. La Société émettra au maximum 2.847.708 Nouvelles Actions. L'opération envisagée consiste d'une part dans une offre publique de souscription de Nouvelles Actions (par l'exercice de Droits d'allocation Irréductibles déjà en possession des Actionnaires Existants ou acquis durant la Période de Souscription), d'autre part dans un placement privé de Scrips. La souscription aux Nouvelles Actions peut résulter de l'exercice des Droits d'Attribution Irréductibles ou de Scrips. Si toutes les Actions offertes ne sont pas souscrites, l'augmentation de capital interviendra à concurrence des souscriptions reçues, sauf si la Société en décide autrement.

L'augmentation de capital est également décidée sous réserve des conditions suspensives suivantes :

- approbation de la modification des statuts, de la Note relative aux valeurs mobilières et du Résumé par la FSMA ;
- l'Underwriting Agreement est signé et n'est pas résilié conformément à ses conditions et dispositions ; et
- confirmation de l'admission à la négociation (i) des Droits d'allocation Irréductibles sur Euronext Bruxelles (à partir du détachement du coupon n° 20) et (ii) des Nouvelles Actions sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris à partir de l'émission.

2. Détermination du Prix d'émission

Le Prix d'émission par Nouvelle Action s'élève à EUR 56,20. Il a été fixé par la Société en concertation avec le Sole Global Coordinator et les Joint Bookrunners, en fonction du cours boursier de l'Action sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris, compte tenu de la ristourne d'usage dans ce type de transaction.

Le prix d'émission est de 13,7% inférieur au cours de clôture de l'Action sur Euronext Bruxelles au 20 février 2019 (soit EUR 67,40), adapté pour prendre en compte la valeur estimée du coupon n° 21¹⁶, détaché le 21 février 2019 (après clôture de la bourse), soit EUR 65,14 après l'adaptation. Sur la base de ce cours de clôture, le prix ex-droit théorique (« TERP ») s'élève à EUR 63,51. La valeur théorique d'un Droit d'Attribution Irréductible s'élève donc à EUR 1,63 et la ristourne sur le Prix d'émission par rapport au TERP à 11,5%.

Le Prix d'émission se situe 62,3% au-dessus de la valeur intrinsèque de l'Action, corrigée de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture¹⁷ au 31 décembre 2018, soit EUR 34,63.

Une partie du Prix d'émission par Nouvelle Action égale au pair comptable des Actions, soit EUR 20,38, sera affectée au capital de la Société. La partie du Prix d'émission par Nouvelle Action dépassant le pair comptable des actions, soit EUR 35,82, sera comptabilisée à la rubrique primes d'émission.

3. Montant total de l'Offre

Le montant total de l'Offre s'élève à EUR 160.041.189,60 au maximum, prime d'émission éventuelle comprise. L'Offre, en revanche, n'est pas soumise à un montant minimum.

La Société a le droit de procéder à une augmentation de capital pour un montant inférieur. Le nombre de Nouvelles Actions réellement souscrites sera confirmé dans un communiqué de presse.

4. Modalités de souscription

- Période de souscription

La Période de souscription commence le 22 février 2019 et prend fin le 28 février 2019.

- Ratio de souscription

Durant la Période de souscription, les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles peuvent souscrire les Nouvelles Actions suivant un ratio de souscription de 2 Nouvelles Actions pour 9 Actions Existantes ou Droits d'Allocation Irréductibles détenus.

- Négociation des Droits d'Allocation Irréductibles

Le Droit d'Allocation Irréductible est matérialisé par le coupon numéro 20 des Actions Existantes. Chaque Action donne droit à un Droit d'Allocation Irréductible. Le Droit d'Allocation Irréductible, sous la forme du coupon numéro 20 de l'Action, sera détaché le 21 février 2019 après la clôture d'Euronext Brussels et négociable pendant toute la Période de souscription sur Euronext Brussels (code ISIN BE0970170735). Les investisseurs qui veulent souscrire à l'Offre via l'achat de Droits d'Allocation Irréductibles peuvent le faire en soumettant un ordre d'achat de Droits

¹⁶ Cette valeur estimée se monte à EUR 2,26, évidemment sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 21 mai 2019, qui fixera le dividende à distribuer pour l'exercice 2018.

¹⁷ Ce qui correspond à la valeur intrinsèque EPRA de l'Action.

d'Attribution Irréductibles à leur institution financière en même temps qu'un ordre de souscription. L'achat de Droits d'Attribution Irréductibles peut s'accompagner de frais.

Les Actionnaires Existants qui ne disposent pas du nombre exact de Droits d'Allocation Irréductibles nécessaire pour souscrire un nombre entier de Nouvelles Actions peuvent, durant la Période de souscription, acheter des Droits d'Allocation Irréductibles pour une Nouvelle Action en plus, vendre les Droits d'Allocation Irréductibles « excédentaires », ou conserver les Droits d'Allocation Irréductibles pour les mettre en vente après la Période de souscription sous la forme de Scrips. La vente de Droits d'Attribution Irréductibles peut s'accompagner de frais. Il ne peut y avoir de souscription indivise : la Société ne reconnaît qu'un propriétaire par Action.

Les Actionnaires Existants qui, au terme de la période de souscription, soit au plus tard le 28 février 2019, n'auront pas utilisé leurs Droits d'Allocation Irréductibles, ne pourront plus les exercer après cette date.

- **Placement privé des Scrips**

Les Droits d'Allocation Irréductibles non exercés seront représentés par des Scrips, que le Sole Global Coordinator et les Joint Bookrunners vendront à des investisseurs institutionnels belges et internationaux par le biais d'un placement privé sous la forme d'un « accelerated bookbuilding » (placement privé accéléré avec constitution d'un carnet d'ordres).

Le placement privé des Scrips s'effectuera le plus rapidement possible après la clôture de la période de souscription, et en principe le 1 mars 2019. Le jour de la publication du communiqué de presse sur les résultats de la souscription avec Droits d'Allocation Irréductibles, prévue le 1 mars 2019, la Société demandera la suspension de la négociation de l'Action à partir de l'ouverture de la bourse jusqu'au moment de la publication du communiqué de presse sur les résultats de l'Offre.

Les acheteurs de Scrips devront souscrire les Nouvelles Actions au même prix et dans la même proportion que la souscription via l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles.

Le prix de vente des Scrips est déterminé par la Société, assistée du Sole Global Coordinator et des Joint Bookrunners, compte tenu des résultats du bookbuilding. La Société mettra le produit net de la vente des Scrips, après déduction des frais, à la disposition des détenteurs du coupon n° 20 n'ayant pas exercé ou cédé leurs Droits d'Allocation Irréductibles au cours de la période de souscription ; il leur sera versé à la remise du coupon n° 20 à partir du 8 mars 2019. Si le produit net divisé par le nombre total de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés est inférieur à EUR 0,01, il ne sera pas distribué aux titulaires de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés, mais transféré à la Société. Le montant distribuable sera publié dans un communiqué de presse le 1 mars 2019.

5. Révocation ou suspension de l'Offre

La Société a le droit de procéder à une augmentation de capital pour un montant inférieur.

La Société se réserve le droit de révoquer l'Offre ou de la suspendre avant, pendant ou après la période de souscription si aucun Underwriting Agreement n'est signé ou en cas de survenance d'un événement, après le début de la période de souscription, qui autorise le Sole Global Coordinator et les Joint Bookrunners à mettre un terme à l'Underwriting Agreement, pour autant que la conséquence d'un tel événement influence probablement, de manière considérable et négative, la réussite de l'Offre ou la négociation des Nouvelles Actions sur les marchés secondaires. En conséquence de la décision de révoquer l'Offre, les souscriptions aux Nouvelles Actions seront automatiquement annulées et sans effet. Dans une telle situation, les Droits d'Allocation Irréductibles (et les scrips, selon le cas), deviendront nuls et sans effet. Les investisseurs ne recevront dans ce cas aucune compensation, même pour le prix d'achat (avec les frais ou impôts) payé pour acquérir les Droits d'Allocation Irréductibles sur le marché secondaire. En conséquence, les investisseurs qui ont acheté des Droits d'Allocation Irréductibles sur le marché secondaire subiront une perte, vu que la négociation des Droits d'Allocation Irréductibles ne sera pas annulée en cas de retrait de l'Offre.

Si la Société décide de révoquer l'Offre ou de la suspendre, un communiqué de presse sera publié par Montea, ainsi qu'un complément au Prospectus.

6. Possibilité de réduire les souscriptions

Les demandes de souscription avec Droits d'Allocation Irréductibles seront intégralement exécutées. La Société n'a pas la possibilité de réduire les souscriptions.

7. Retrait des ordres

Les ordres d'achat sont irrévocables sous réserve des dispositions de l'article 34, § 3, de la Loi du 16 juin 2006, qui stipule que les souscriptions pourront être révoquées en cas de publication d'un supplément au Prospectus, dans un délai de deux jours ouvrables à compter de cette publication, à condition que le nouveau développement

important, l'erreur matérielle ou l'inexactitude au sens de l'article 34, §1 de la Loi du 16 juin 2006 intervienne avant la clôture définitive de l'offre publique ou avant la livraison des titres si ce moment se situe après la clôture de l'Offre.

8. Libération et livraison des Nouvelles Actions

Le paiement des souscriptions via les Droits d'Allocation Irréductibles ou les Scrips s'effectue par débit (en euros) du compte de l'acheteur avec date de valeur au 5 mars 2019. Les Nouvelles Actions seront livrées soit sous forme dématérialisée sur un compte ouvert auprès d'un intermédiaire financier, soit sous forme nominative par inscription au registre des actionnaires de la Société. Les Nouvelles Actions émises sur la base de Droits d'Allocation Irréductibles liés à des Actions dématérialisées, seront livrées sous forme dématérialisée le ou aux environs du 5 mars 2019. Les Nouvelles Actions émises sur la base de Droits d'Allocation Irréductibles liés à des Actions nominatives, seront inscrites comme Actions nominatives au registre des Actionnaires de la Société, au nom de l'Actionnaire concerné, le ou aux environs du 5 mars 2019.

9. Publication des résultats de l'Offre

Le résultat des souscriptions aux Nouvelles Actions via l'exercice de Droits d'Allocation Irréductibles sera annoncé le 1 mars 2019 dans un communiqué de presse publié sur le site de la Société. Le jour de la publication du communiqué de presse, la Société demandera la suspension de la négociation de l'Action à partir de l'ouverture de la bourse du 1 mars 2019 jusqu'au moment de la publication du communiqué de presse sur les résultats de l'Offre.

Le résultat des souscriptions aux Nouvelles Actions suite à l'exercice des Scrips et le Produit net des Scrips revenant aux titulaires de Droits d'Allocation Irréductibles seront annoncés le 1 mars 2019 dans un communiqué de presse. Après publication de ce communiqué de presse, la Société demandera la reprise de la négociation de l'Action à la bourse.

10. Calendrier prévu de l'Offre

Décision du Gérant d'augmenter le capital de la Société, et fixation du Prix d'émission/ratio de souscription/montant de l'Offre	20 février 2019
Approbation du prospectus par la FSMA	20 février 2019
Communiqué de presse financier annuel du Gérant statutaire relatif à la période du 01/01/2018 au 31/12/2018	21 février 2019
Communiqué de presse annonçant l'Offre (avant la bourse), ainsi que les modalités de l'offre et l'ouverture de l'Offre aux Droits d'Allocation Irréductibles (Prix d'émission/ratio de souscription/montant de l'offre)	21 février 2019
Détachement du coupon n° 20 représentant le Droit d'Allocation Irréductible (après la bourse)	21 février 2019
Détachement du coupon n° 21 représentant le dividende pour l'exercice 2018, qui ne sera pas attribué aux Nouvelles Actions (après la bourse)	21 février 2019
Publication du Prospectus sur le site Internet de la Société (avant la bourse)	22 février 2019
Début de la Période de souscription pour l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles	22 février 2019
Début de la cotation des Droits d'Allocation Irréductibles	22 février 2019
Fin de la Période de souscription pour l'exercice des Droits d'Allocation Irréductibles	28 février 2019
Suspension de la cotation de l'Action Montea sur Euronext Brussels et Euronext Paris à la demande de la Société jusqu'à la publication du communiqué de presse avec les résultats de l'Offre	1 mars 2019
Annonce par communiqué de presse des résultats de l'Offre de Droits d'Allocation Irréductibles	1 mars 2019
Placement privé accéléré des Droits d'Allocation Irréductibles non exercés sous la forme de Scrips	1 mars 2019
Attribution des Scrips et souscription sur cette base	1 mars 2019
Annonce par communiqué de presse des résultats de l'Offre et du montant dû aux titulaires de Droits d'Allocation Irréductibles non exercés	1 mars 2019
Paiement des Nouvelles Actions souscrites avec Droits d'Allocation Irréductibles et Scrips (avant la bourse)	5 mars 2019

Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital (émission des Nouvelles Actions) (avant la bourse)	5 mars 2019
Livraison des Nouvelles Actions aux souscripteurs	5 mars 2019
Admission des Nouvelles Actions à la négociation sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris	5 mars 2019
Annonce par communiqué de presse de l'augmentation de capital de la Société et du nouveau dénominateur dans le cadre de la législation sur la transparence	5 mars 2019
Paiement des Droits d'Allocation Irréductibles non exercés	8 mars 2019

En cas de modification la Note relative aux valeurs mobilières prévoit que les Actionnaires seront également informés par communiqué de presse.

11. Plan de distribution et d'allocation des Actions

- Catégories d'investisseurs potentiels

L'émission des Nouvelles Actions s'effectue sur la base des Droits d'Allocation Irréductibles. Les Droits d'Allocation Irréductibles sont attribués à tous les Actionnaires Existants de la Société. Peuvent souscrire les Nouvelles Actions : (i) les Actionnaires existants qui détiennent des Droits d'Allocation Irréductibles, (ii) les acquéreurs de Droits d'Allocation Irréductibles sur Euronext Bruxelles ou de gré à gré, et (iii) les personnes ayant acquis des Scrips dans le cadre d'un placement privé. Les Scrips seront mis en vente dans le cadre d'un placement privé accéléré avec constitution d'un carnet d'ordres (« accelerated bookbuilding ») à l'intention des investisseurs institutionnels des États membres de l'Espace économique européen, à savoir les non-US *personés* au sens de la *Regulation S* du *US Securities Act*.

- Intentions des Actionnaires Significatifs de l'émetteur

Certains Actionnaires Significatifs, à savoir la Famille De Pauw, Belfius Insurance, Federale Assurances, Patronale Life et Ethias SA, se sont engagés irrévocablement à exercer 51% de leurs Droits d'Allocation Irréductibles pendant la Période de Souscription et de souscrire à l'augmentation de capital pour un montant minimal de EUR 39,4 millions.

- Intentions des membres du Conseil d'administration du Gérant statutaire

Aucun membre du Conseil d'administration du Gérant statutaire (à l'exception de Peter Snoeck et de Dirk De Pauw qui souscriront à l'Offre et Jo De Wolf qui ne souscrira pas à l'Offre¹⁸) n'a exprimé l'intention de souscrire ou non à l'Offre.

- Notification aux souscripteurs

Seuls les détenteurs de Droits d'Allocation Irréductibles qui ont exercé leur droit, sous réserve de réalisation de l'Offre, sont assurés de recevoir le nombre de Nouvelles Actions souscrites. Les résultats de l'Offre seront annoncés dans un communiqué de presse le 1 mars 2019.

12. Placement

Les demandes de souscription peuvent être déposées sans frais aux guichets de ING Belgique SA, Belfius Banque SA et Degroof Petercam Banque SA (ou auprès de ces institutions via tout autre intermédiaire financier). Les Actionnaires sont invités à s'informer des éventuels frais demandés par ces autres intermédiaires.

13. Underwriting agreement

Un Underwriting Agreement sera vraisemblablement conclu entre Montea et le Sole Global Coordinator et les Joint Bookrunners. Conformément aux pratiques du marché, cette convention ne sera signée qu'après la clôture du placement privé des Scrips et avant la livraison des Nouvelles Actions. À ce stade, le Sole Global Coordinator et les Joint Bookrunners n'ont donc pas l'obligation de conclure la convention, ni de souscrire les Nouvelles Actions au moyen d'un Soft Underwriting (voir paragraphe suivant) ni de publier celui-ci.

Sur la base de cette convention, le Sole Global Coordinator et les Joint Bookrunners s'engageront, individuellement et non solidairement, à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour souscrire chacun leur quote-part proportionnelle de Nouvelles Actions, telle que spécifiée ci-dessous, dans la mesure de la souscription par les investisseurs au cours de la Période de souscription. Les Nouvelles Actions seront souscrites par le Sole Global Coordinator et les Joint Bookrunners en vue de leur distribution immédiate aux investisseurs concernés, en garantissant le paiement des Nouvelles Actions qui ont été souscrites par les investisseurs pendant la période de souscription, mais qui n'ont pas encore été payées à la date de la réalisation de l'augmentation de capital (**Soft Underwriting**).

¹⁸ Jo De Wolf a investi récemment EUR 4,3 millions pour l'acquisition de 100.000 actions Montea dans le cadre d'un Programme d'Achat d'Actions et a donc décidé de ne pas souscrire à l'Offre.

	<p>Le Soft Underwriting ne concerne pas les Nouvelles Actions que des Actionnaires Significatifs doivent souscrire en vertu d'un engagement antérieur.</p> <p>Les Nouvelles Actions souscrites dans l'offre mais qui ne sont pas encore payées par les investisseurs seront, moyennant conclusion de l'Underwriting Agreement, « soft underwritten » par les Sole Global Coordinator et Joint Bookrunners dans les proportions suivantes :</p> <p>ING : 33,33% BELFIUS : 33,33% ; et Degroof Petercam : 33,33% 100%</p> <p>La Société devrait, dans l'Underwriting Agreement, formuler certaines déclarations et garanties et exonérer les Sole Global Coordinator et Joint Bookrunners de certaines responsabilités.</p> <p>Selon les prévisions, l'Underwriting Agreement comportera aussi une disposition suivant laquelle les Sole Global Coordinator et Joint Bookrunners pourront mettre fin à l'Underwriting Agreement entre la date de la signature de l'Underwriting Agreement et la livraison des Nouvelles Actions si un ou plusieurs des événements suivants se produisent :</p> <p>(i) la suspension des cotations sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris, ou une modification négative significative de la situation financière ou des activités opérationnelles de la Société ou des marchés financiers, ou tout autre cas de force majeure ;</p> <p>(ii) des Actionnaires Significatifs n'ont pas exercé, conformément aux engagements ci-dessus, avant le terme de la Période de Souscription, tous leurs Droits d'Allocation Irréductibles, n'ont pas souscrit valablement le nombre correspondant de Nouvelles Actions ou ne les ont pas payées à la date de l'augmentation de capital ;</p> <p>(iii) une ou plusieurs des conditions suspensives de l'Underwriting Agreement ne sont pas remplies.</p> <p>Un supplément au Prospectus sera publié s'il est mis fin à l'Underwriting Agreement avant la réalisation de l'augmentation de capital ou si la Société ne conclut pas d'Underwriting Agreement avec les Sole Global Coordinator et Joint Bookrunners avant la réalisation de l'augmentation de capital. Dans ce cas, les souscriptions à l'Offre avec Droit d'Allocation Irréductibles et les souscriptions au placement privé des Scrips seront automatiquement révoquées. La rémunération des Underwriters sera payée par la Société. La Société a accepté de rembourser aux Underwriters certains frais engagés dans le cadre de l'Offre.</p>
E.4	<p>Description de tous les intérêts, y compris les intérêts conflictuels, qui peuvent influencer sensiblement l'émission/l'offre</p> <p>1. Intérêts des Sole Global Coordinator et Joint Bookrunners</p> <p>Les Sole Global Coordinator et Joint Bookrunners ont signé avec la Société une lettre de mission dans le cadre de l'offre. En principe, ils signeront un Underwriting Agreement au plus tard le jour suivant le placement privé des Scrips.</p> <p>En outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ils ont rendu différents services bancaires, d'investissements, commerciaux ou autres à la Société ou à ses Actionnaires, dans le cadre desquels ils pourraient recevoir des rémunérations, et continueront de le faire à l'avenir ; et - les Sole Global Coordinator et Joint Bookrunners ou des entreprises liées ont conclu avec la Société des contrats de financement et des instruments de couverture. <p>Il est possible que les Sole Global Coordinator et Joint Bookrunners détiennent de temps à autre des actions, des titres de créance ou d'autres instruments financiers de la Société. Les Sole Global Coordinator et Joint Bookrunners ou leurs entreprises liées sont des bailleurs de crédit dans le cadre des contrats de crédit. À l'avenir, il est possible qu'ils fournissent à la Société d'autres services bancaires et commerciaux, pour lesquels ils pourraient recevoir rémunérations et commissions.</p> <p>2. Conflits d'intérêts</p> <p>Les personnes ci-dessous sont en conflit d'intérêts au sens de l'article 37 de la Loi SIR, dans le cadre de l'Offre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Gérant statutaire ; - les administrateurs du Gérant statutaire ; - les dirigeants effectifs de la Société ; - la Famille De Pauw <p>Vu leur Participation, les parties suivantes sont en conflit d'intérêts au sens de l'article 37 de la Loi SIR :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Gérant statutaire ;

	<ul style="list-style-type: none"> - les administrateurs qui détiennent des actions ou des options sur actions, à savoir Monsieur Jo De Wolf (en nom propre et via Lupus AM SPRL), Monsieur Peter Snoeck (via PSN Management SPRL) et Monsieur Dirk De Pauw (en nom propre et via DDP Management SPRL) ; - la Famille De Pauw. <p>Les autres personnes relevant de l'article 37 de la Loi SIR peuvent être en conflit d'intérêts dans la mesure où elles envisagent d'acheter des Droits d'Allocation Irréductibles ou des Scrips en vue de souscrire de Nouvelles Actions. La procédure de conflit d'intérêts de l'article 523 du Code des Sociétés n'est pas d'application. En effet, l'intérêt patrimonial que les administrateurs pourraient détenir directement ou indirectement dans l'Offre n'est pas en conflit avec celui de la Société. Pour la Société, la décision d'augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé n'a pas d'autre conséquence patrimoniale que l'augmentation du capital social. L'Offre se déroule par ailleurs avec levée du droit de préférence légal mais octroi des Droits d'Allocation Irréductibles, raison pour laquelle (i) les Actionnaires Existants ne subiront pas de dilution en termes de droit de vote et de droit aux dividendes pourvu qu'ils exercent tous leurs Droits d'Allocation Irréductibles, et (ii) l'égalité entre les Actionnaires Existants est garantie. Le Prix d'émission, de plus, a été fixé de manière objective en fonction du cours boursier de l'Action sur Euronext Bruxelles et Euronext Paris, avec la ristourne d'usage dans ce type de transaction.</p>						
E.5	<p>Nom de la personne ou de l'entité qui offre de vendre les Actions Conventions de blocage</p> <p>Il n'y a pas de personnes ou d'entités qui offrent de vendre les Actions.</p> <p>L'Underwriting Agreement aura normalement pour effet que la Société, à partir de la date de ce Résumé jusqu'à 180 jours calendrier suivant l'émission effective des Nouvelles Actions, sauf avec l'autorisation écrite et préalable des Sole Global Coordinator en Joint Bookrunners et à l'exception de la vente de Droits d'Allocation Irréductibles, s'abstiendra d'émettre, de vendre, de tenter de céder ou de consentir des options, des warrants, des titres convertibles ou d'autres droits de souscrire ou d'acheter des Actions de la Société, autrement que (i) au personnel et aux membres du management exécutif de la Société et du Gérant statutaire (dans le cadre d'un plan d'incitation pour le personnel), et (ii) dans le contexte des fusions ou apports en nature.</p> <p>Les Actionnaires Significatifs Famille De Pauw, Belfius Insurance, Federale Assurances, Patronale Life et Ethias SA, se sont engagés à ne pas vendre d'Actions Existantes/Nouvelles en leur possession à partir de la Date de ce Résumé et pendant une période de 90 jours calendrier après l'émission effective des Nouvelles Actions.</p>						
E.6	<p>Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'Offre</p> <p>Dans la mesure où les Actionnaires Existants exercent tous leurs Droits d'Allocation Irréductibles, les droits de vote et les droits aux dividendes ne seront pas dilués. Les Actionnaires Existants décidant de ne pas exercer tout ou partie des Droits d'Allocation Irréductibles dont ils disposent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - seront soumis à une dilution proportionnelle en termes de droits de vote et de droit aux dividendes, comme décrit ci-dessous ; - seront exposés à un risque de dilution financière de leur Participation. Ce risque résulte du fait que l'Offre est faite à un Prix d'émission inférieur au cours boursier actuel de l'Action. Théoriquement, la valeur des Droits d'Allocation Irréductibles détenus par les Actionnaires Existants doit compenser la réduction de la valeur financière due au fait que le Prix d'émission est inférieur au cours boursier actuel. Les Actionnaires pourraient donc subir une perte de valeur s'ils n'étaient pas en mesure de céder leurs Droits d'Allocation Irréductibles à leur valeur théorique (et si le prix de vente des Scrips n'entraînait pas de paiement relatif aux Droits d'Allocation Irréductibles non exercés à concurrence d'un montant égal à cette valeur théorique). <p>Les conséquences de l'émission sur une participation de 1% d'un Actionnaire existant ne souscrivant pas à l'Offre sont décrites ci-dessous. Le calcul s'effectue sur la base du nombre d'Actions Existantes avant la clôture de l'Offre (soit 12.814.692 Actions Existantes) et du nombre prévu de Nouvelles Actions à émettre (soit 2.847.708), compte tenu du maximum prévu de l'Offre de EUR 160.041.189,60 et d'un Prix d'émission de EUR 56,20.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Participation en %</td> </tr> <tr> <td>Avant l'émission des Nouvelles Actions</td> <td style="text-align: right;">1,00%</td> </tr> <tr> <td>Après l'émission des Nouvelles Actions</td> <td style="text-align: right;">0,82%</td> </tr> </table> 		Participation en %	Avant l'émission des Nouvelles Actions	1,00%	Après l'émission des Nouvelles Actions	0,82%
	Participation en %						
Avant l'émission des Nouvelles Actions	1,00%						
Après l'émission des Nouvelles Actions	0,82%						
E.7	<p>Estimation des dépenses facturées à l'investisseur par la Société</p> <p>La Société ne met pas de frais à la charge de l'investisseur pour la souscription à l'offre. Les demandes de souscription peuvent être déposées sans frais aux guichets de ING Belgique SA, Banque Belfius SA et Degroof Petercam Bank SA (ou auprès de ces institutions via tout autre intermédiaire financier). Les Actionnaires sont invités à s'informer des éventuels frais demandés par ces autres intermédiaires.</p>						

