Gereglementeerde informatie (23 mei 2023 na beurstijd)

Informatiememorandum van 23 mei 2023
met betrekking tot het keuzedividend
Keuzeperiode van 24 mei 2023 tot en met 7 juni 2023

DIT DOCUMENT IS NIET BESTEMD VOOR VRIJGAVE, PUBLICATIE OF VERSPREIDING IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN, HET VERENIGD KONINKRIJK, ZWITSERLAND, CANADA, JAPAN, ZUID-AFRIKA EN AUSTRALIË

De gewone algemene vergadering van Montea NV, openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, met zetel te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, België en met ondernemingsnummer 0417.186.211 (RPR Gent – Afdeling Dendermonde) (hierna **Montea** of de **Vennootschap**) heeft op 16 mei 2023 besloten om voor het boekjaar 2022 een totaal dividend uit te keren van 3,30 EUR bruto (2,31 EUR netto, na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel.

Montea Management NV, met zetel te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem en met ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent – Afdeling Dendermonde), de enige bestuurder van Montea, heeft op 15 mei 2023, in het kader van het toegestane kapitaal, onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van voormeld dividend door de gewone algemene vergadering van de Vennootschap, besloten om in dit kader de aandeelhouders van Montea, bij wijze van **keuzedividend**, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit deze dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen, en de keuzemogelijkheid voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Dit Informatiememorandum is bestemd voor de aandeelhouders van Montea en biedt informatie omtrent het aantal en de aard van de nieuwe aandelen en de redenen voor en modaliteiten van dit keuzedividend. Het is opgesteld met toepassing van artikel 1, §4, (h) en §5, (g) van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van richtlijn 2003/71/EG (de **Prospectusverordening**) en met toepassing van artikel 212-4, lid 4 en artikel 212-5, lid 5 van het Algemeen Reglement van de Franse Autoriteit voor effecten en markten (*AMF*).

Dit Informatiememorandum mag enkel worden geraadpleegd door investeerders die er in België en Frankrijk toegang tot hebben. Het beschikbaar stellen op het internet van dit Informatiememorandum – dat enkel de Belgische en Franse markt viseert – is op geen enkele wijze bedoeld om een publiek aanbod uit te maken in enig rechtsgebied buiten België en Frankrijk. Het reproduceren van deze elektronische versie op een andere website dan deze van de Vennootschap of op enige andere locatie in gedrukte vorm met het oog op de distributie daarvan op eender welke wijze, is uitdrukkelijk verboden.

De volgende informatie vormt geen aanbod of verzoek om in te schrijven op aandelen van Montea of deze aan te kopen in de Verenigde Staten, noch vormt ze een aanbod of verzoek om in te schrijven op aandelen van Montea of deze aan te kopen in eender welk rechtsgebied waar een dergelijk aanbod niet is toegelaten vooraleer het werd geregistreerd of gekwalificeerd onder de wetten van het betrokken rechtsgebied. Eveneens vormt het geen aanbod of verzoek aan eender welke persoon die een dergelijk aanbod of verzoek wettelijk gezien niet mag ontvangen. De aandelen van Montea werden en zullen niet worden geregistreerd onder de US Securities Act van 1933 en effecten mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten zonder registratie onder de US Securities Act van 1933 of registratievrijstelling en Montea is niet voornemens een aanbod van effecten te organiseren in de Verenigde Staten, Verenigd Koninkrijk, Zwitserland, Canada, Australië, Zuid-Afrika of Japan, of aan enige ingezetene, verblijfhouder of burger van de Verenigde Staten, Verenigd Koninkrijk, Zwitserland, Canada, Australië, Zuid-Afrika of Japan. Geen enkel element van de informatie in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap noch een kopie ervan mag worden meegenomen of verzonden in en naar, of rechtstreeks of onrechtstreeks worden verspreid in, de Verenigde Staten, Verenigd Koninkrijk, Zwitserland, Canada, Australië, Zuid-Afrika of Japan, of elders buiten België (behalve in Frankrijk met het oog op het aanbod in Frankrijk en de notering van de nieuwe aandelen op Euronext Parijs). De verspreiding van deze informatie kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen en de personen die de beschikking krijgen over deze informatie, dienen zich te informeren over eventuele dergelijke beperkingen en deze na te leven.

De Vennootschap aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het gebruik van, noch verplichting tot het up-to-date houden van de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap. Deze informatie mag niet worden beschouwd als een advies of een aanbeveling en er mag niet op worden vertrouwd als de basis voor enige beslissing of handeling. In het bijzonder kunnen de werkelijke resultaten en ontwikkelingen op materiële wijze afwijken van enig vooruitzicht, toekomstgerichte uitspraak, mening of verwachting uitgedrukt in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap.

Er mogen geen geldmiddelen, aandelen of andere vergoedingen worden aangevraagd via de website van de Vennootschap of de informatie die ze bevat in eender welk rechtsgebied waarin een dergelijk aanbod of verzoek niet is toegelaten of indien het aanbod of verzoek wordt gericht aan eender welke persoon die een dergelijk aanbod of verzoek wettelijk gezien niet mag ontvangen. Dergelijke aandelen, vergoedingen of geldmiddelen die worden verstuurd als reactie op dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap, worden niet aanvaard. Een aandeelhouder moet zelf onderzoeken of hij op het keuzedividend kan ingaan. Het is zijn verantwoordelijkheid de wetten van het rechtsgebied waar hij woont of verblijft, of waarvan hij de nationaliteit heeft volledig na te leven (met inbegrip van het bekomen van eender welke vergunningen van een overheid, regelgevende instantie of ander die vereist zou kunnen zijn).

Er heeft zich geen overheid uitgesproken over dit Informatiememorandum. Er heeft geen overheid de opportuniteit en de kwaliteit van deze verrichting beoordeeld, noch de toestand van de personen die ze verwezenlijken.

INHOUDSTAFEL

1. OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN HET KEUZEDIVIDEND 4
   1.1. Keuzemogelijkheden voor de aandeelhouder 4
   1.2. Uitgifteprijs en ratio 4
   1.3. Keuzeperiode 4
   1.4. Aantal nieuw uit te geven aandelen 4
   1.5. Bedrag van de kapitaalverhoging 4
   1.6. Wie kan inschrijven? 4
   1.7. Hoe inschrijven? 5
   1.8. Kapitaalverhoging en uitbetaling 5
   1.9. Beursnotering 5
   1.10. Resultaatsdeelname 5
2. NADERE TOELICHTING 5
   2.1. Inleiding 5
   2.2. Aanbod 6
   2.3. Beschrijving van de verrichting 6
   2.4. De uitgifteprijs 6
   2.5. Ruilverhouding 7
   2.6. De keuzeperiode 7
   2.7. Kapitaalverhoging en uitbetaling dividend 7
   2.8. Verantwoording van de verrichting 8
   2.9. Opschortende voorwaarden 8
   2.10. Financiële dienst 9
   2.11. Kosten 9
   2.12. Fiscale gevolgen 9
   2.13. Ter beschikking gestelde informatie 11
   2.14. Contact 12
3. VOORBEELD 12

1. OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN HET KEUZEDIVIDEND

1.1. Keuzemogelijkheden voor de aandeelhouder

De aandeelhouder heeft in het kader van het keuzedividend de keuze tussen:

- de inbreng van zijn dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen;
- uitbetaling van het dividend in geld; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

1.2. Uitgifteprijs en ratio

De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt 71,61 EUR.

Om één nieuw aandeel te verkrijgen moeten de netto-dividendrechten verbonden aan 31 coupons nr. 25 worden ingebracht.

Er is geen verschil tussen de uitgifteprijs per nieuw aandeel en het bedrag van de vereiste in te brengen netto-dividendrechten voor de inschrijving per nieuw aandeel (zie verder artikel 2.4 'De uitgifteprijs').

1.3. Keuzeperiode

- Aanvang keuzeperiode: woensdag 24 mei 2023
- Afsluiting keuzeperiode: woensdag 7 juni 2023 om 16:00 uur (CET)

Aandeelhouders die tijdens de keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend integraal in cash ontvangen.

1.4. Aantal nieuw uit te geven aandelen

Er zullen maximaal 578.978 nieuwe aandelen worden uitgegeven.

1.5. Bedrag van de kapitaalverhoging

De maximale verhoging van het kapitaal bedraagt 11.799.537,17 EUR. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt 41.460.614,58 EUR.

1.6. Wie kan inschrijven?

Elke aandeelhouder die over een voldoende aantal coupons nr. 25, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, beschikt.

De aandeelhouders die niet over het nodige aantal dividendrechten verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 25 te verwerven. De inbreng van dividendrechten kan niet worden aangevuld door een inbreng in geld. De coupons verbonden aan aandelen in verschillende vormen (op naam of gedematerialiseerd) kunnen niet worden gecombineerd.

De mogelijkheid om in te schrijven op het keuzedividend geldt niet voor de 76.874 eigen aandelen die de Vennootschap op datum van dit verslag zelf aanhoudt aangezien de dividendrechten van deze aandelen zijn vervallen overeenkomstig artikel 7:217, §3 WVV. Er zijn dus geen dividendrechten verbonden aan deze 76.874 aandelen.

1.7. Hoe inschrijven?

Aandeelhouders die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich tijdens de keuzeperiode te wenden tot:

- de Vennootschap, voor wat de aandelen op naam betreft; en
- de financiële instelling die de aandelen bewaart, voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft.

1.8. Kapitaalverhoging en uitbetaling

Op donderdag 8 juni 2023 na beurs zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging (in het kader van het toegestane kapitaal) en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. Vanaf woensdag 14 juni 2023 zal het dividend in cash worden uitbetaald.

Coupons nr. 25, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, die niet uiterlijk op woensdag 7 juni 2023 om 16:00 uur (CET) werden ingebracht op de daartoe voorziene wijze, met het oog op deelname aan de kapitaalverhoging (in het kader van het toegestane kapitaal), geven nadien niet langer recht op nieuwe aandelen.

1.9. Beursnotering

De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussel en Euronext Parijs voor de bijkomende notering van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, met coupon nr. 26 aangehecht, vanaf woensdag 14 juni 2023 zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussel en Euronext Parijs.

1.10. Resultaatsdeelname

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 26 aangehecht, uitgegeven in het kader van de kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2023.

2. NADERE TOELICHTING

2.1. Inleiding

De gewone algemene vergadering van Montea van dinsdag 16 mei 2023 besliste tot uitkering van een dividend van 3,30 EUR bruto (2,31 EUR netto, na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel.

De enige bestuurder van Montea besliste op maandag 15 mei 2023, onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van voormeld dividend door de gewone algemene vergadering van de Vennootschap, om de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit deze dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen, en de keuzemogelijkheid voor een combinatie van beide voorgaande opties).

De enige bestuurder zal, in het kader van het toegestane kapitaal, overgaan tot een verhoging van het kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvordering door de aandeelhouders die ervoor hebben geopteerd om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten aandelen te ontvangen. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting worden hieronder nader beschreven.

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op basis van artikel 6 van de statuten van de Vennootschap en teneinde de Vennootschap in staat te stellen om op een flexibele manier haar kapitaal te kunnen verhogen op 10 februari 2023 een machtiging toegekend aan de enige bestuurder om het kapitaal te verhogen in het kader van de uitkering van een keuzedividend met een bedrag van maximum 183.676.455,20 EUR. Deze machtiging werd gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 maart 2023 en is geldig voor een periode van vijf jaar (zijnde t.e.m. 1 maart 2028). Tot op heden is nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging.

Het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal bedroeg dus op 1 maart 2023 183.676.455,20 EUR.

2.2. Aanbod

In het kader van het dividend over het boekjaar 2022 biedt de Vennootschap aan de aandeelhouders de volgende keuzemogelijkheid:

- inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen; of
- uitbetaling van het dividend in cash; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

2.3. Beschrijving van de verrichting

De aandeelhouders die kiezen voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging gedurende de keuzeperiode (zie verder).

Hierbij zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen van dezelfde vorm, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die verder in dit Informatiememorandum wordt beschreven.

Er is geen verschil tussen de uitgifteprijs per nieuw aandeel en het bedrag van de vereiste in te brengen netto-dividendrechten voor de inschrijving per nieuw aandeel (zie verder punt 2.4 'De uitgifteprijs').

De coupon die recht geeft op het dividend, draagt nummer 25.

Enkel aandeelhouders die over een voldoende aantal coupons nr. 25, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken, kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 25 te verwerven. Coupon nr. 25 is niet genoteerd en kan niet verhandeld worden op de beurs. Het is evenmin mogelijk om de inbreng van dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal coupons bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het (per definitie uiterst beperkte) resterende saldo in cash worden uitbetaald.

Indien een aandeelhouder aandelen bezit in verschillende vormen (i.e. een aantal aandelen op naam en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de dividendvorderingen gekoppeld aan deze onderscheiden vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven. Iedere aandeelhouder heeft het recht om aandelen op naam om te zetten in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd. Aandeelhouders moeten bij hun bank informatie vragen over de kosten in verband met deze omzetting.

2.4. De uitgifteprijs

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen werd berekend op basis van de gemiddelde slotkoers van de Vennootschap gedurende de 5 kalenderdagen voorafgaand aan (en inclusief) 15 mei 2023, zijnde 77,96 EUR. Aangezien de nieuwe aandelen dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2023, werd vervolgens het bruto-dividend van EUR 3,30 voor het boekjaar 2022 afgetrokken, wat leidt tot een gecorrigeerde gemiddelde slotkoers van 74,66 EUR. De uiteindelijke uitgifteprijs van 71,61 EUR houdt dus een korting in van 4,09% ten opzichte van de gecorrigeerde gemiddelde slotkoers.

Deze uitgifteprijs van 71,61 EUR impliceert een korting van 5,90% ten opzichte van de slotkoers van het aandeel op maandag 15 mei 2023 verminderd met het bruto-dividend.

De aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, zal een verwatering ondergaan van de financiële rechten (o.a. dividendrechten en deelname in het liquidatiesaldo) en lidmaatschapsrechten (o.a. stemrechten en voorkeurrecht) verbonden aan zijn bestaande participatie.

De netto-waarde EPRA (EPRA NTA) van het aandeel Montea per 31 december 2022 bedraagt 71,72 EUR.

2.5. Ruilverhouding

Elke coupon nr. 25 vertegenwoordigt een netto-dividendvordering van 2,31 EUR per aandeel.

De ruilverhouding tussen coupon nr. 25 enerzijds en de nieuwe aandelen anderzijds is bijgevolg als volgt: in ruil voor de inbreng van netto-dividendvorderingen vertegenwoordigd door 31 coupons nr. 25 wordt de aandeelhouder één nieuw aandeel Montea toegekend, met coupon nr. 25 aangehecht.

Voor iedere inbreng van netto-dividendrechten vertegenwoordigd door 31 coupons nr. 25 zal de aandeelhouder met andere woorden één nieuw aandeel ontvangen.

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, één nieuw aandeel worden verworven door de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 31 coupons nr. 25 en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf woensdag 14 juni 2023. De uitgifteprijs per nieuw aandeel zal dezelfde zijn ongeacht of de aandelen een vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing genieten. De aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, dienen het gebruikelijke attest via hun financiële instelling aan Euroclear Belgium (d.i. de hoofdbetaalagent van de Vennootschap) te bezorgen.

2.6. De keuzeperiode

De keuzeperiode, gedurende dewelke de aandeelhouders kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging, vangt aan op woensdag 24 mei 2023 en wordt afgesloten op woensdag 7 juni 2023 om 16:00 uur (CET).

Aandeelhouders die gedurende deze keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend in ieder geval in cash ontvangen.

2.7. Kapitaalverhoging en uitbetaling dividend

Op donderdag 8 juni 2023 na beurs zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kan op elk nieuw uit te geven aandeel worden ingeschreven, en zal dit nieuw aandeel worden volgestort, door de inbreng van de netto-dividendrechten verbonden aan 31 coupons nr. 25.

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, 2,31 EUR per aandeel bedragen (preciezer: 1 nieuw aandeel zal worden verworven door de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 31 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nr. 25), en zal het saldo, dat voorvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, eveneens worden uitbetaald in geld vanaf woensdag 14 juni 2023. De aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, dienen het gebruikelijke attest via hun financiële instelling aan Euroclear Belgium (d.i. de persoon belast met de financiële dienst) te bezorgen.

Het bedrag van de verhoging van het kapitaal bedraagt (in de hypothese dat elke aandeelhouder[1] exact een aantal aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) maximum 11.799.537,17 EUR, door uitgifte van maximum 578.978 nieuwe aandelen. Dit maximum is gelijk aan het maximum aantal nieuwe aandelen waarop kan worden ingeschreven door middel van de netto-dividendrechten vertegenwoordigd door coupon nr. 25 ((aantal coupons nr. 25 x nettodividendrechten verbonden aan coupon nr. 25) / uitgifteprijs per nieuw aandeel). De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt 41.460.614,58 EUR.

Het bedrag van de verhoging van het kapitaal zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (d.i. ongeveer

[1] Dit is elke aandeelhouder die beschikt over aandelen die delen in het resultaat van het boekjaar 2022 (in totaal 18.025.220). Hoewel er in totaal 18.025.220 aandelen Montea bestonden op 31 december 2022, zijn de dividendrechten verbonden aan de 76.874 eigen aandelen die de Vennootschap zelf aanhoudt op datum van dit verslag vervallen overeenkomstig artikel 7:217, §3 WVV.

20,38 EUR per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot twee decimalen na de komma. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening, 'uitfitepremies' genoemd, die, zoals het kapitaal, de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft, tenzij bij een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal. Het kapitaal zal slechts worden verhoogd met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) effectief ontvangen inschrijvingen. Indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, behoudt de Vennootschap zich dus het recht voor om het kapitaal te verhogen met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) geplaatste inschrijvingen.

De toegewezen nieuwe aandelen zullen dezelfde vorm hebben als de reeds aangehouden bestaande aandelen. De aandeelhouders kunnen na de uitgifte op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Vanaf woensdag 14 juni 2023 zal eveneens het cash dividend worden betaald aan aandeelhouders die: (i) ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten in te brengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in cash zal worden uitbetaald); (ii) ervoor hebben gekozen het dividend in geld te ontvangen; (iii) voor een combinatie hebben gekozen of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt.

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 26 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2023.

De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussel en Euronext Parijs voor de bijkomende notering van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, met coupon nr. 26 aangehecht, vanaf woensdag 14 juni 2023 zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussel en Euronext Parijs.

2.8. Verantwoording van de verrichting

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens de Vennootschap in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging in het kader van het toegestane kapitaal, verbetert het eigen vermogen van de Vennootschap en derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad.

De verbetering van het eigen vermogen en de schuldgraad biedt de Vennootschap de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Het keuzedividend leidt verder (a rato van de inbreng van de dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap) tot een retentie van middelen binnen de Vennootschap die de vermogenspositie versterken.

Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

Ten slotte zal de versterking van het eigen vermogen van de Vennootschap o.a. een rol spelen in de beoordeling van de financiële gezondheid van de Vennootschap door derden (kredietinstellingen, maar ook leveranciers en klanten).

2.9. Opschortende voorwaarden

De enige bestuurder houdt zich het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken, indien tussen de datum van de beslissing van de enige bestuurder van maandag 15 mei 2023 en donderdag 8 juni 2023, de koers van het aandeel Montea op Euronext Brussel of Euronext Parijs aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de gemiddelde slotkoers op basis waarvan de uitgifteprijs werd vastgelegd door de enige bestuurder.

De enige bestuurder behoudt zich eveneens het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken indien er zich tussen woensdag 15 mei 2023 en donderdag 8 juni 2023 een buitengewone

gebeurtenis van politieke, militaire, economische of sociale aard voordoet die de economie en/of de effectenmarkten op een gevoelige wijze zou kunnen verstoren.

De eventuele intrekking van de aanbieding zal onmiddellijk aan het publiek worden gecommuniceerd door middel van een persbericht. De uitoefening of niet-uitoefening van dit recht kan nooit aanleiding geven tot enige aansprakelijkheid van Montea.

2.10. Financiële dienst

Aandeelhouders die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich tijdens de keuzeperiode te wenden tot:

- de Vennootschap, voor wat de aandelen op naam betreft; en
- de financiële instelling die de aandelen bewaart, voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft.

Deze dienst is kosteloos voor de aandeelhouder.

De hoofdbetaalagent van Montea is Euroclear Belgium.

2.11. Kosten

Alle wettelijke en administratieve kosten met betrekking tot de kapitaalverhoging worden door de Vennootschap gedragen.

Bepaalde kosten, zoals die voor vormwijziging van aandelen, blijven voor rekening van de aandeelhouder. Aandeelhouders wordt aangeraden om hiervoor hun financiële instelling te raadplegen.

2.12. Fiscale gevolgen

De paragrafen hieronder vatten de Belgische fiscale behandeling samen met betrekking tot het keuzedividend. Ze zijn gebaseerd op de Belgische fiscale wettelijke voorschriften en administratieve interpretaties die gelden op de datum van dit Informatiememorandum en worden verstrekt onder voorbehoud van wijzigingen in het toepasselijk fiscaal recht, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht (voor de datum van dit Informatiememorandum).

Deze samenvatting houdt geen rekening met, en heeft geen betrekking op belastingwetten in andere landen en houdt geen rekening met de individuele omstandigheden van individuele beleggers. De informatie opgenomen in dit Informatiememorandum mag niet worden beschouwd als beleggings-, juridisch of belastingadvies. De aandeelhouders wordt aangeraden om hun eigen belastingadviseur te raadplegen met betrekking tot de fiscale gevolgen in België en in andere landen binnen het kader van hun specifieke situatie.

Roerende voorheffing

De keuzemogelijkheid voor de aandeelhouders (m.n. de uitbetaling van het dividend in cash, de inbreng van hun dividendrechten tegen uitgifte van nieuwe aandelen of een combinatie van beide) heeft geen impact op de berekening van de roerende voorheffing. Er zal m.a.w. een roerende voorheffing van 30% worden ingehouden op het bruto-dividend van 3,30 EUR per coupon nr. 25 (tenzij een vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing van toepassing is).

Natuurlijke personen die in België gevestigd zijn

Voor privébeleggers die Belgisch rijksinwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen in principe de eindbelasting in België. Het dividendinkomen hoeft niet aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting. Niettemin, wanneer een privébelegger ervoor kiest om het dividendinkomen op te nemen in zijn/haar aangifte personenbelasting, wordt hij/zij belast op dit inkomen aan (het laagste van) het afzonderlijke tarief van 30% of, als dat zou resulteren in een lagere belasting, aan het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de privébelegger. Privébeleggers kunnen een belastingvrijstelling genieten op de eerste schijf van 800 EUR voor ontvangen

dividenden (artikel 21, eerste lid, 14° WIB92). Deze belastingvrijstelling wordt toegepast via de aangifte in de personenbelasting.

Indien deze inkomsten effectief aangegeven worden, kan de roerende voorheffing verrekend worden met de uiteindelijk verschuldigde personenbelasting en het eventuele overschot is in principe terugbetaalbaar op voorwaarde dat deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op de aandelen waarop het keuzedividend betrekking heeft. Deze voorwaarde wordt niet gesteld indien de privébelegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden.

Voor professionele beleggers die Belgisch rijksinwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen niet de eindbelasting in België. Het dividendinkomen moet aangegeven worden in de aangifte personenbelasting waar het belast zal worden tegen het progressieve tarief in de personenbelasting, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen.

De roerende voorheffing kan verrekend worden met de personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar, op voorwaarde dat de professionele belegger volle eigenaar is van de aandelen waarop het keuzedividend betrekking heeft op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de professionele belegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden.

Belgische rechtspersonen

Voor belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting is de roerende voorheffing in principe de verschuldigde eindbelasting.

Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte vennootschapsbelasting en worden in principe belast op het ontvangen bruto-dividend (inclusief de roerende voorheffing), aan het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting (het basistarief van de vennootschapsbelasting bedraagt momenteel 25%).

De door de Vennootschap uitgekeerde dividenden komen in beginsel niet in aanmerking voor de “DBI-aftrek” omdat de Vennootschap als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap van een afwijkend belastingregime geniet zodat niet voldaan is aan de zogenaamde ‘taxatievoorwaarde’ (artikel 203, §1, 2°bis WIB 92).

Echter, de door de Vennootschap uitgekeerde dividenden komen toch in aanmerking voor de DBI-aftrek, in de mate dat deze dividenden voortkomen uit verkregen inkomsten van onroerende goederen (i) die zich bevinden in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft gesloten, op voorwaarde dat deze overeenkomst of enig ander verdrag voorziet in een uitwisseling van inlichtingen die noodzakelijk is voor de toepassing van de nationale wettelijke bepalingen van de contracterende staten; en (ii) die onderworpen werden aan de vennootschapsbelasting, aan de belasting van niet-inwoners, of aan een buitenlandse belasting die analoog is aan deze belastingen, en niet genieten van een belastingregeling die afwijkt van het gemeen recht (artikel 203, §2, zesde lid WIB 92). Daarenboven komen de door de Vennootschap uitgekeerde dividenden voor de DBI-aftrek in aanmerking, voor zover en in de mate dat deze dividenden voortkomen uit dividenden die zelf beantwoorden aan de zgn. taxatievoorwaarden opgesomd in artikel 203, §1, 1° tot 4° WIB 92 of uit meerwaarden op aandelen die in aanmerking komen voor de meerwaardevrijstelling van artikel 192, § 1 WIB 92, en op voorwaarde dat de statuten van de Venootschap voorzien in een jaarlijkse uitkering van minstens 80% van de inkomsten die de Vennootschap heeft verkregen na aftrek van de bezoldigingen, commissies en kosten (artikel 203, § 2, tweede lid WIB 92). Deze laatste voorwaarde wordt geacht vervuld te zijn wanneer een GVV haar netto-opbrengst heeft uitgekeerd met toepassing van artikel 13, § 1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (artikel 203, § 5 WIB 92).

Voor de toepassing van de DBI-aftrek zoals hiervoor uiteengezet, gelden de zgn. kwantitatieve voorwaarden (i.e. participatievoorwaarde en detentievoorwaarde) van artikel 202, §2, eerste lid WIB 92 niet ten aanzien

van dividenden uitgekeerd door de Vennootschap (artikel 202, §2, derde lid, 3° WIB 92).

De vennootschap die het dividend ontvangt, kan de roerende voorheffing in principe verrekenen met de vennootschapsbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat de vennootschap volle eigenaar is van de aandelen waarop het keuzedividend betrekking heeft, op het ogenblik dat het keuzedividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld, en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een minderwaarde of waardevermindering op deze aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien (i) de vennootschap aantoont dat zij de volle eigendom heeft gehad van de aandelen waarop het keuzedividend betrekking heeft tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden, of (ii) gedurende deze periode, deze aandelen op geen enkel ogenblik hebben toebehoord aan een belastingplichtige die geen vennootschap is die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap die deze aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

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

Niet-inwoners

Op dividenden uitbetaald aan niet-inwoners is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België, tenzij in het geval dat de niet-inwoners de aandelen voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste inrichting in België of een Belgische inrichting.

Overeenkomstig artikel 106, § 7 KB/WIB 92 kan een deel van de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap aan spaarders niet-inwoners onder bepaalde voorwaarden worden vrijgesteld van roerende voorheffing. Deze vrijstelling is niet van toepassing op het gedeelte van de uitgekeerde dividenden dat afkomstig is van inkomsten uit Belgisch vastgoed en van dividenden die de Vennootschap zelf heeft verkregen van een binnenlandse vennootschap, tenzij deze laatste zelf een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is en de dividenden die zij uitkeert aan de Vennootschap niet afkomstig zijn van dividenden die zij zelf heeft ontvangen van een binnenlandse vennootschap of van inkomsten uit Belgisch vastgoed. Deze gedeeltelijke vrijstelling van roerende voorheffing is onderworpen aan bepaalde formaliteiten.

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

Vrijstelling of vermindering van RV

Voor inwoners en niet-inwoners die krachtens de Belgische wetgeving of een (toepasselijk) verdrag tot vermijding van dubbele belasting een vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing genieten, wordt de normale voorheffing van 30%, die in principe wordt ingehouden op het uitgekeerde bruto-dividend, niet (in geval van vrijstelling) of niet geheel (in geval van verminderde roerende voorheffing) ingehouden voor zover de nodige bewijsstukken tijdig worden voorgelegd.

De aandeelhouders die vrijgesteld zijn van roerende voorheffing of een vermindering van roerende voorheffing genieten en die tijdig de nodige bewijsstukken voorleggen, ontvangen dit fiscaal voordeel in cash vanaf 14 juni 2022. De aandeelhouders die genieten van een vrijstelling of van een verminderde roerende voorheffing ontvangen dus een surplus in cash (zie hoger, 2.7 “Kapitaalverhoging en uitbetaling dividend”).

2.13. Ter beschikking gestelde informatie

In beginsel dient in het kader van een openbare aanbieding van aandelen op het Belgische grondgebied, en voor de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Prospectusverordening en de Wet van 11 juli 2018 op de aanbieding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (de **Prospectuswet**). Op deze regel bestaat echter een uitzondering in het kader van het keuzedividend. Met toepassing van artikel 1, §4, (h) en §5, (g) van de

Prospectusverordening, zal op de eerste dag van de keuzeperiode door de Vennootschap een vereenvoudigd document – met name dit Informatiememorandum – beschikbaar worden gesteld voor het publiek, dat informatie bevat over het aantal en de aard van de aandelen en de redenen voor en de modaliteiten van de aanbieding en de toelating.

Dit Informatiememorandum is, mits bepaalde gebruikelijke beperkingen, beschikbaar op de website van Montea (www.montea.com).

Het bijzonder verslag van de enige bestuurder van 15 mei 2023 over de inbreng in natura opgesteld met toepassing van artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, evenals het bijzonder verslag van de commissaris over de inbreng in natura opgesteld met toepassing van artikel 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, worden eveneens ter beschikking gesteld op de website van Montea (www.montea.com). Op donderdag 11 mei 2023 heeft Montea de resultaten van het eerste kwartaal van 2023 gepubliceerd.

2.14. Contact

Voor meer informatie omtrent de verrichting kunnen aandeelhouders met gedematerialiseerde aandelen terecht bij de financiële instelling die de aandelen bewaart of Euroclear Belgium (optredend als hoofdbetaalagent van Montea).

Houders van aandelen op naam kunnen voor meer informatie terecht bij de Vennootschap (op het nummer +32 53 82 62 62) of per e-mail via compliance@montea.com.

3. VOORBEELD

Hieronder volgt ter illustratie een voorbeeld in het kader van de uitkering van het keuzedividend. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing.

Het voorbeeld gaat uit van een aandeelhouder die 100 coupons nr. 25 bezit.

De uitgifteprijs bedraagt 71,61 EUR. Op elk nieuw uit te geven aandeel kan worden ingeschreven door inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 31 coupons nr. 25.

Voor iedere inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 31 coupons nr. 25 zal de aandeelhouder met andere woorden één nieuw aandeel ontvangen.

De aandeelhouder kan de netto-dividendrechten verbonden aan 100 coupons nr. 25 omruilen voor:

- **Cash**: 100 x 2,31 EUR = 231 EUR;

OF

- **Aandelen**: 3 nieuwe aandelen (in ruil voor 93 coupons nr. 25), en de uitbetaling in cash van het saldo van 7 coupons nr. 25 als volgt: 7 x 2,31 EUR = 16,17 EUR;

OF

- **Combinatie**:
    - (bijvoorbeeld) 1 nieuw aandeel (in ruil voor 31 coupons nr. 25); en
    - 159,39 EUR cash (in ruil voor de overige 69 coupons nr. 25)