EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Beoordelingsverslag, gericht aan de enige bestuurder van Montea NV betreffende de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van de enige bestuurder in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders en de uitgifte van nieuwe aandelen

Overeenkomstig artikel 7:179 en 7:191 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("WVV"), brengen wij in onze hoedanigheid van commissaris, een beoordelingsverslag uit gericht aan de enige bestuurder van Montea NV ("de Vennootschap") over de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van de enige bestuurder. Zo maakt onze opdracht deel uit van de voorgestelde besluitvorming om een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders en de uitgifte van nieuwe aandelen te laten plaatsvinden.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens, opgenomen in het ontwerpverslag van de enige bestuurder dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn.

Basis voor de conclusie

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig het in België van toepassing zijnde normatief kader.

In het kader van deze opdracht moeten wij bepalen of we feiten hebben vastgesteld die ons doen besluiten dat de financiële en boekhoudkundige gegevens als geheel – opgenomen in het verslag van de enige bestuurder – niet in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoende en getrouw zijn.

Wij hebben de relevante deontologische vereisten die van toepassing zijn op de opdracht nageleefd.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderbouwende informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Verantwoordelijkheid van de enige bestuurder met betrekking tot de opstelling van een bijzonder verslag met de boekhoudkundige en financiële gegevens

De enige bestuurder is verantwoordelijk voor de opstelling van een verslag ter verantwoording van de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders overeenkomstig artikel 7:191 WVV en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders. Daarnaast is de enige bestuurder verantwoordelijk om weer te geven in haar verslag overeenkomstig artikel 7:179 WVV, (i) dat de aanbieding en de uitgifteprijs die daarin wordt overwogen in het vennootschapsbelang is, en (ii) de gevolgen op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de bestaande aandeelhouders ingevolge de kapitaalverhoging te beschrijven, overeenkomstig artikel 7:179 en 7:191 WVV.

De enige bestuurder is verantwoordelijk voor de opstelling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in zijn verslag, voor het vaststellen van de uitgifteprijs en voor het vaststellen en de beschrijving van de impact van de voorgestelde verrichting op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

De enige bestuurder is verantwoordelijk voor het voldoende zijn van de verstrekte informatie.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie tot uitdrukking te brengen over de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van de enige bestuurder uit hoofde van artikel 7:179 en 7:191, op basis van onze beoordeling.

Wij spreken ons niet uit over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de vraag of de verrichting rechtmatig en billijk is ("no fairness opinion").

In het kader van deze opdracht moeten wij bepalen of we feiten hebben vastgesteld die ons doen vermoeden dat de boekhoudkundige en financiële gegevens als geheel – opgenomen in het bijzonder verslag van de enige bestuurder en die de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders onderbouwt – niet in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoende en getrouw zijn. Wij hebben ons gehouden aan de relevante deontologische vereisten die van toepassing zijn op de opdracht.

De beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van de enige bestuurder bestaat uit verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratie verantwoordelijke personen, alsook het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden.

De reikwijdte van onze beoordelingsopdracht is aanzienlijk geringer dan die van een audit uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing ISA's). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over de boekhoudkundige en financiële gegevens tot uitdrukking.

Beperking van het gebruik van ons verslag

Dit verslag werd uitsluitend opgemaakt ingevolge artikel 7: 179 en 7:191 WVV in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders en de uitgifte van nieuwe aandelen, en het mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Brussel, 24 september 2024

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans*
Partner
*Handelend in naam van een bv

25CBO0047

Bijlage: ontwerpverslag van de enige bestuurder

MONTEA NV

Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Industrielaan 27, bus 6

9320 Aalst (Erembodegem)

RPR Gent, afdeling Dendermonde

0417.186.211

(de "Vennootschap")

Bijzonder verslag van de enige bestuurder overeenkomstig artikel 7:179, § 1, eerste lid en artikel 7:191 WVV, tweede lid met betrekking tot een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten

De enige bestuurder van de Vennootschap, MONTEA MANAGEMENT NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Industrielaan 27, 9320 Aalst (Erembodegem) en met ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde) (de "Enige Bestuurder") legt hierbij zijn bijzonder verslag voor overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid en artikel 7:191, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("WVV") met betrekking tot een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders (de "Kapitaalverhoging").

Dit verslag kadert in (i) een openbare aanbieding in België tot inschrijving op maximum 2.298.363 nieuwe aandelen in het kader van de Kapitaalverhoging voor een maximumbedrag van EUR 153.990.321,00 (inclusief uitgiftepremie), gevolgd door een private plaatsing van scrips bij investeerders in de vorm van een *accelerated bookbuild offering* (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) uitgevoerd buiten de Verenigde Staten van Amerika in overeenstemming met *Regulation S* van de *US Securities Act* van 1933 zoals gewijzigd (de "US Securities Act"), en meer bepaald in de Europese Economisch Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland en (ii) de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Paris en de toelating tot de verhandeling van de onherleidbare toewijzingsrechten op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels (het "Aanbod").

In dit verslag licht de Enige Bestuurder zijn voorstel toe om in het kader van de Kapitaalverhoging het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen overeenkomstig artikel 7:191, tweede lid WVV (de "Opheffing Voorkeurrecht").

Dit verslag (i) verantwoordt tevens, overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid WVV, het Aanbod en de voorgestelde uitgifteprijs van de nieuwe aandelen uit te geven ingevolge de Kapitaalverhoging, en (ii) beschrijft, overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid en 7:191, tweede lid WVV, de gevolgen van de Kapitaalverhoging en de Opheffing Voorkeurrecht op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de bestaande aandeelhouders.

Dit bijzonder verslag dient te worden gelezen in samenhang met het door de commissaris, EY Bedrijfsrevisoren BV, vast vertegenwoordigd door Christophe Boschmans, overeenkomstig artikel 7:179, §1, tweede lid en 7:191, derde lid WVV opgestelde verslag, waarin deze verklaart dat de in dit verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de Enige Bestuurder, optredend in het kader van het toegestane kapitaal, en de aandeelhouders van de Vennootschap, voor te lichten over de voorgestelde verrichting. Hoewel de beslissing tot de Kapitaalverhoging door de Enige Bestuurder zal worden genomen in het kader van het toegestane kapitaal, en de beslissing tot de Kapitaalverhoging dus niet aan de aandeelhouders van de Vennootschap moet worden voorgelegd, meent de rechtsleer dat toch een verslag moet worden opgesteld door de Enige Bestuurder.

1 Doel en verantwoording van het Aanbod

De schuldratio van de Vennootschap bedroeg op 30 juni 2024 37,3%.

De netto-opbrengst van het Aanbod, indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, kan worden geschat op een bedrag van circa EUR 151.782.032,88 (na aftrek van de provisies en kosten in verband met het Aanbod die door de Vennootschap ten laste worden genomen, zoals beschreven in sectie 6.7 van de verrichtingsnota opgesteld in het kader van het Aanbod (de Verrichtingsnota)).

Met het Aanbod wenst de Vennootschap financiële middelen te verwerven teneinde haar eigen vermogen te versterken om daarmee het nieuwe Track27 groeiplan uit te voeren en zo haar vastgoedportefeuille uit te bouwen.

1.1 Financiering van het Track27 groeiplan en het uitbouwen van de vastgoedportefeuille

Op 25 september 2024 heeft de Vennootschap een nieuw groeiplan, Track27, aangekondigd (zoals tevens vermeld in de update van het universeel registratiedocument opgesteld in het kader van het Aanbod en de Verrichtingsnota).

De groei van Montea zal worden gerealiseerd door een gedisciplineerde kapitaalallocatie met een duidelijke focus op operationele uitmuntendheid. Track27 is gebaseerd op een solide financiële basis, die gekenmerkt wordt door

- een gemiddelde kost van de schuld van maximaal 2,5%
- net debt/EBITDA (adj) van ± 8x
- een minimale bezettingsgraad van 98%
- een operationele marge van 90% tegen 2027.

Montea start sterk aan haar nieuw vierjarig groeiplan met >35% van het beoogde investeringsvolume van EUR 1,2 miljard al uitgevoerd (EUR 205 miljoen) of in uitvoering (EUR 228 miljoen) gedurende de eerste 9 maanden van 2024.

De netto-opbrengsten van het Aanbod, gecombineerd met schuldinstrumenten, bieden de Vennootschap de mogelijkheid actief in te spelen op investeringsopportuniteiten met een

focus op duurzaam, multimodaal en multifunctioneel logistiek vastgoed gelegen op strategische toplocaties. Op Datum van dit verslag heeft de Vennootschap voor een totaal bedrag van EUR 226,9 miljoen netto-investeringen geïdentificeerd tot 12 maanden na het Aanbod:

(i) EUR 150,7 miljoen voor de Reverso portefeuilledeal in Frankrijk;

(ii) EUR 54,8 miljoen aan lopende ontwikkelingen in België en Nederland;

(iii) EUR 8,2 miljoen aan zonnepanelen en EUR 13,2 miljoen batterijen;

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

TOTAL CAPEX - Cash Out

	Overzicht investeringen opgenomen in Track 27 (in EUR miljoen)	25/09/2024 -> 31/12/2024 Punt 1.	01/01/2025 -> 30/09/2025 Punt 2.	Total Committed CAPEX
BE	Herontwikkeling Vorst (Delhaize)	1,8		1,8
BE	Uitbreiding Erembodegem (Movianto)	3,3	1,2	4,5
BE	Projectontwikkeling Blue Gate (Dries Van Noten & Herfurth)	4,6		4,6
NL	Projectontwikkeling Waddinxveen (Lekkerland)	2,3		2,3
NL	Projectontwikkeling Tiel (Intergamma)	6,5	26,8	33,3
NL	Projectontwikkeling Amsterdam Blond	3,6	3,8	7,4
	Zonnepanelen	7,9	0,3	8,2
	Batterijen	7,2	6,0	13,2
FR	Portefeuilledeal Reverso	150,7		150,7
	Overige projecten	0,5	0,4	0,9
		188,4	**38,5**	**226,9**

Onder punt 1. zijn de investeringsprojecten opgenomen na de datum van dit verslag t.e.m. 31 december 2024:

(i) EUR 9,7 miljoen uitgaven voor ontwikkelingsprojecten in België waarvan EUR 6,4 miljoen impact hebben op de operationele resultaten van 2024 (oplevering van projecten in 2024 te Vorst en Blue Gate (Antwerpen));

(ii) EUR 12,4 miljoen uitgaven voor ontwikkelingsprojecten in Nederland waarvan EUR 2,3 miljoen impact hebben op de operationele resultaten van 2024 (oplevering van projecten te Waddinxveen in 2024) en EUR 10,1 miljoen aan uitgaven die pas operationele resultaten zullen opleveren vanaf 2025 (projecten zoals Blond (Amsterdam) en Tiel);

(iii) EUR 15,1 miljoen uitgaven in België en Nederland gedurende Q4 2024 met betrekking tot de installatie van zonnepanelen (EUR 7,9 miljoen) en batterijen (7,2 miljoen);

(iv) De Reverso portefeuilledeal in Frankrijk in 2024 voor een totale uitgave van EUR 150,7 miljoen.

Onder punt 2. zijn de investeringsprojecten opgenomen voor de eerste negen maanden van 2025:

(i) EUR 1,2 miljoen uitgaven voor ontwikkelingsprojecten in België;

(ii) EUR 30,6 miljoen uitgaven voor ontwikkelingsprojecten in Nederland;

(iii) EUR 6,3 miljoen uitgaven in België en Nederland met betrekking tot de installatie van zonnepanelen (EUR 0,3 miljoen) en batterijen (EUR 6,0 miljoen).

1.2 Reverso portefeuilledeal in Frankrijk

Montea heeft de optie gelicht om de Reverso portefeuille, bestaande uit 17 sites gelegen op strategische locaties in Frankrijk, te verwerven voor een bedrag van EUR 150,7 miljoen. De closing van deze transactie zal naar verwachting worden afgerond in Q4 2024, zodra de gebruikelijke opschortende voorwaarden vervuld zijn. De totale oppervlakte van deze sites bedraagt ca. 650.000 m² met een verhuurbare oppervlakte (GLA) van ca. 80.000 m² (of 12%) en wordt vandaag voornamelijk gebruikt als transportation hub voor Jacky Perrenot. Dankzij de beperkt bebouwde oppervlakte vloeroppervlakte ontstaat een groot uitbreidings- en herontwikkelingspotentieel wat past in de strategie van Montea om een ruime landbank ter verdere ontwikkeling aan te houden. De helft van de sites bevindt zich op “La Dorsale”: de logistieke as van Lille, Parijs, Lyon, Marseille. Ruim een derde van de sites is te vinden op de “Arc Atlantique", de opkomende logistieke as van Caen, Rennes, Nantes en Bordeaux.

De Reverso portefeuille, is volledig verhuurd voor een gemiddelde vaste looptijd van ca. 9 jaar. De voornaamste huurder is Jacky Perrenot, één van de marktleiders in de Franse transportsector met meer dan 75 jaar ervaring in het organiseren van transportplannen voor grote spelers in de Franse transportindustrie. Door deze transactie wordt Jacky Perrenot de grootste huurder binnen de Montea portefeuille, goed voor 7,0% van de totale huurinkomsten.

Met de aankoop van Reverso zet Montea een grote strategische stap in Frankrijk door in één transactie zowel de bestaande portefeuillewaarde met meer dan 60% te vergroten ten opzichte van 30 juni 2024, alsmede het toekomstige ontwikkelpotentieel sterk uit te breiden. Dankzij de investering neemt het aantal Franse sites toe van 18 naar 35. De totale investering van EUR 150,7 miljoen verhoogt de waarde van de Franse portefeuille van EUR 255 miljoen naar EUR 406 miljoen. Hierdoor stijgt het aandeel van Frankrijk in de totale portefeuille van 10 naar 15%. De jaarlijkse contractuele huur in Frankrijk zal na deze transactie EUR 21,1 miljoen bedragen. De fit for growth strategie en de recente uitbreiding van de Franse en Duitse teams werpen hun vruchten af, waardoor de reeds opgebouwde teams in deze landen goed gepositioneerd zijn om dergelijke nieuwe groeikansen te benutten en aldus de operationele marge te verbeteren tot 90% tegen 2027.

Met een bebouwingsgraad van 12% op de huidige sites voegt Montea zowel renderende assets als nieuwe grond voor de landbank toe. De Vennootschap verwacht dat het verkrijgen van bouwvergunningen, ondanks de Frankrijk geldende ZAN-regulering, goed mogelijk zal zijn doordat de sites al grotendeels bedekt zijn met parking en dus geen conversie van onbebouwd land naar vastgoed meer vereisen. Het netto-aanvangsrendement op de portefeuille bedraagt 5,6%. Montea verwacht op termijn het rendement te kunnen verbeteren naar 7,0% op basis van het uitbreidings- en herontwikkelingspotentieel op bijna alle sites van deze strategisch gelegen portefeuille.

1.3 Impact op schuldgraad

De pro forma Schuldratio (zonder rekening te houden met het Aanbod) stijgt naar aanleiding van bovenstaande transacties onder punt 1 (EUR 188,4 miljoen) en de transacties in juli, augustus en september 2024 (EUR 54,1 miljoen, gezamenlijk voor een totaalbedrag van EUR 242,5 miljoen) van 37,3% op 30 juni 2024 (of EPRA LTV van circa 36,3% op 30 juni 2024) naar 40,5% op 31 december 2024 rekening houdend met het te realiseren operationeel resultaat. De pro forma Schuldratio op Datum van deze Verrichtingsnota bedraagt 37,4%.

De pro forma Schuldratio (zonder rekening te houden met het Aanbod) stijgt naar aanleiding van bovenstaande transacties onder punt 1 en 2 (EUR 226,9 miljoen) en de transacties in juli, augustus en september 2024 (EUR 54,1 miljoen, gezamenlijk voor een totaalbedrag van EUR 281,0 miljoen) naar 39,8% op 30 september 2025 (of EPRA LTV van 39,1% op 30 september 2025) rekening houdend met het te realiseren operationeel resultaat over de periode van 12 maanden.

Indien rekening gehouden wordt met de netto-opbrengst van dit Aanbod en bovenstaande investeringen, zal de pro forma Schuldratio 34,56% bedragen op 30 september 2025 (of een EPRA LTV 33,56%), - met daarbij rekening te houden met het te realiseren operationeel resultaat over de periode van 12 maanden.

Deze *pro-forma* berekeningen houden geen rekening met enige evoluties aangaande werkkapitaal, de eventuele operationele resultaten, de impact op de waardering van de vastgoedportefeuille alsook de impact op de waardering van de rente-indekkingsinstrumenten als gevolg van de schommelingen in de rentevoet, tussen 30 juni 2024 en de datum van dit verslag die een impact kunnen hebben op de totale activa en de schuldpositie van de Vennootschap, en dus op de schuldratio.

De Vennootschap zal de bedragen en timing van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap verder verfijnen, naargelang onder meer de evolutie van de schuldratio van de Vennootschap, de beschikbaarheid van passende investeringsmogelijkheden, het bereiken van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers, de netto-opbrengst van het Aanbod, de beschikbaarheid van bijkomend vreemd vermogen en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap.

2 Kenmerken van het Aanbod

2.1 Toelichting bij toegestane kapitaal

Overeenkomstig artikel 7:198 WVV en zoals voorzien in artikel 6.3, 1e lid van de statuten van de Vennootschap wenst de Enige Bestuurder in het kader van deze verrichting gebruik te maken van de machtiging met betrekking tot het toegestane kapitaal en hierbij het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen met toewijzing van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders, zoals voorzien in artikel 6.3, laatste lid van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van artikel 6.3 van de statuten van de Vennootschap luidt als volgt:

> *"Het bestuursorgaan is gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform de toepasselijke wetgeving, met een maximum bedrag van*
>
> *(a) tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderd en drie euro negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89), voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht;*
>
> *(b) tweehonderd en vijf miljoen zevenendertigduizend vierhonderd en drie euro negenentachtig eurocent (€ 205.037.403,89), voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;*
>
> *(c) éénenveertig miljoen zevenduizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78), voor een kapitaalverhoging door een inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit lid (c) enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid (c) zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging*
>
> *(d) éénenveertig miljoen zevenduizend vierhonderdtachtig euro achtenzeventig eurocent (€ 41.007.480,78), voor een (i) een kapitaalverhoging via een inbreng in natura anders dan bedoeld onder lid (b) hierboven, of (ii) enige andere vorm van kapitaalverhoging niet vervat onder lid (a) t.e.m. (c) hierboven;*
>
> *met dien verstande dat het bestuursorgaan in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het maximumbedrag van vierhonderd en tien miljoen vierenzeventigduizend achthonderd en zeven euro zevenenzeventig eurocent (€ 410.074.807,77).*

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 25 januari 2024.

Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal. Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen op het passief van de balans.

De kapitaalverhogingen waartoe het bestuursorgaan aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Het bestuursorgaan is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen zijn, voor zover er, in de mate dat de GVV wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval, beantwoordt dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en de statuten vastleggen. Onverminderd de toepassing van de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht (i) in het kader van het toegestane kapitaal waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig artikel 26, §1, derde lid GVV Wet zijn uitgevoerd over een periode van twaalf (12) maanden, niet meer bedraagt dan tien procent (10%) van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging of (ii) in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld."

De Kapitaalverhoging kadert binnen de aan de Enige Bestuurder verleende machtiging onder het toegestane kapitaal. De voorziene termijn van vijf jaar om het kapitaal te verhogen, toegestaan door het huidige artikel 6.3 van de statuten van de Vennootschap, is niet verstreken (*i.e.* deze termijn is geldig tot 13 februari 2029).

De Enige Bestuurder heeft sinds 13 februari 2024 (d.i. de publicatiedatum van de machtiging in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad) gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen (i) op 12 juni 2024 ten belope van EUR 8.465.484,38, in het kader van het toegestane kapitaal door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend, en (ii) op 14 mei 2024 ten belope van EUR 3.024.301,79 in het kader van het toegestane kapitaal door middel van een inbreng in natura anders dan via een keuzedividend van een onroerend goed gelegen te Korte Mate, Gent, door de Tailormade Logistics NV.

Dit betekent dat op heden de Enige Bestuurder gemachtigd is om het kapitaal van de Vennootschap in één of meerdere malen te verhogen tot een maximumbedrag van (i) EUR 205.037.403,89 voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht; (ii) EUR 196.571.919,51 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend; (iii) EUR 41.007.480,78 voor een kapitaalverhoging door een inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, met dien verstande dat de Enige Bestuurder het kapitaal enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig punt (iii) werden uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging; (iv) EUR 37.983.178,99 voor (a) een kapitaalverhoging via een inbreng in natura anders dan bedoeld onder (ii) hierboven of (b) enige andere vorm van kapitaalverhoging niet vervat onder (i) tot en met (iii) hierboven.

Indien het maximale aantal aandelen van 2.298.363 zou worden uitgegeven (zie punt 2.4 hierna), zou EUR 46.840.501,38van het toegestane kapitaal worden gebruikt, met inachtneming van de huidige fractiewaarde per aandeel van (afgerond) EUR 20,38 (waarbij het resultaat van deze berekening globaal wordt afgerond tot op de hogere eurocent), zodat na de Kapitaalverhoging nog EUR 433.759.481,79 onder de globale machtiging van het toegestane kapitaal beschikbaar zou zijn, waarvan nog maximaal EUR 158.196.902,51 zou kunnen worden aangewend voor een kapitaalverhoging binnen de aan de Enige Bestuurder verleende machtiging onder artikel 6.3 (a) van de statuten.

2.2 Maximumbedrag van het Aanbod

Het maximumbedrag van het Aanbod bedraagt EUR 153.990.321,00 (inclusief uitgiftepremie). Voor het Aanbod is geen minimumbedrag bepaald.

Indien er niet volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, dan behoudt de Vennootschap zich het recht voor om de Kapitaalverhoging, overeenkomstig artikel 7:181 WVV, te verwezenlijken voor een lager bedrag.

Het precieze bedrag van de Kapitaalverhoging en het precieze aantal nieuwe aandelen dat in het kader van de Kapitaalverhoging resulterend uit het Aanbod zal worden uitgegeven, zal worden vastgesteld overeenkomstig artikel 7:186 WVV en zal worden gepubliceerd middels

een persbericht.

2.3 Opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders – Verantwoording

De Enige Bestuurder heeft het voornemen om te beslissen tot kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in geld met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders in het kader van het toegestane kapitaal, overeenkomstig artikelen 7:198 en 7:199 WVV en artikel 6.3, eerste lid (a) en artikel 6.3, eerste lid *in fine* van de statuten van de Vennootschap.

Artikel 26, §1, eerste en tweede lid van de GVV-Wet van 12 mei 2014 bepaalt dat het wettelijk voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel kan worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan volgende voorwaarden:

1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;

2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;

3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en

4° de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht dat aan de bestaande aandeelhouders in het kader van het Aanbod zal worden toegekend, voldoet aan die voorwaarden.

De onherleidbare toewijzingsrechten, zoals gemodaliseerd in het Aanbod, verschillen slechts in beperkte mate van het wettelijk voorkeurrecht. De procedure van het Aanbod verschilt niet wezenlijk van de procedure die van toepassing zou zijn geweest als het Aanbod had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht zoals voorzien in het WVV. Meer bepaald zullen de onherleidbare toewijzingsrechten worden onthecht van de onderliggende bestaande aandelen en, zoals dat ook het geval is bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht, zullen zij vrij en afzonderlijk verhandelbaar zijn op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels tijdens de Inschrijvingsperiode. Als uitzondering op de procedure die van toepassing zou zijn geweest indien het Aanbod had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht, zal de Inschrijvingsperiode slechts 8 kalenderdagen (6 beursdagen) in plaats van ten minste 15 kalenderdagen bedragen. Verder heeft de Vennootschap geen oproeping gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en de Belgische financiële pers om de termijn van de Inschrijvingsperiode acht dagen voorafgaand aan de aanvang daarvan aan te kondigen, zoals artikel 7:189, lid 2 van het WVV wel zou vereist hebben bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht.

Het belangrijkste voordeel van een kapitaalverhoging met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders, en bijgevolg de toelating van een kortere inschrijvingstermijn, zonder voorafgaande aankondiging van de inschrijvingsperiode, is de beperking van de duur van

het Aanbod als gevolg waarvan het risico verbonden aan de marktvolatiliteit vermindert.

Om deze redenen is de Enige Bestuurder dan ook van oordeel dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders in het belang is van de vennootschap en de bestaande aandeelhouders.

De kapitaalverhoging zal, in voorkomend geval, plaatsvinden in de mate waarin de Nieuwe Aandelen worden onderschreven. De inschrijving op de nieuwe aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten of de scrips. Indien niet op alle nieuwe aandelen wordt ingeschreven, kan de Kapitaalverhoging alsnog plaatsvinden ten belope van de ontvangen inschrijvingen.

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

- de goedkeuring van de statutenwijziging en het Prospectus door de FSMA;
- de ondertekening van een underwriting agreement met de Joint Global Coordinators en Joint Bookrunners (de "Underwriters") (de "Underwriting Agreement") en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst in overeenstemming met zijn voorwaarden en bepalingen; en
- de bevestiging van de toelating tot verhandeling van (i) de onherleidbare toewijzingsrechten op Euronext Brussels na hun onthechting en (ii) de nieuwe aandelen op Euronext Brussels en Euronext Paris vanaf uitgifte.

De Vennootschap behoudt zich eveneens de mogelijkheid voor om in bepaalde gevallen te beslissen het Aanbod in te trekken of op te schorten (zie punt 2.7 hierna).

2.4 Vaststelling en verantwoording van de uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen die zullen worden uitgegeven in het kader van het Aanbod bedraagt EUR 67,00 (de "Uitgifteprijs") en werd door de Vennootschap in overleg met de Joint Global Coordinators vastgelegd op basis van de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Paris en rekening houdend met een korting die doorgaans voor dit type transactie wordt toegekend. De waardering van de activa van de Vennootschap (met inbegrip van haar perimetervennootschappen) onderbouwt de Uitgifteprijs in toepassing van artikel 48, eerste lid van de GVV-Wet.

De Uitgifteprijs ligt 10,2% lager dan de slotkoers van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Paris op 24 september 2024 (na beurssluiting) (die EUR 74,60 bedroeg). Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex- recht prijs ("TERP") EUR 73,84, de theoretische waarde van een onherleidbaar toewijzingsrecht EUR 0,76, en de korting van de Uitgifteprijs ten opzichte van TERP 9,3%.

De totale Uitgifteprijs (van alle nieuwe aandelen die zullen worden uitgegeven) zal als kapitaal worden ingebracht ten belope van de exacte fractiewaarde van de bestaande aandelen

(zijnde afgerond EUR 20,38 per aandeel) vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven en vervolgens naar boven afgerond tot op de eurocent. Het verschil tussen deze kapitaalinbreng en de totale Uitgifteprijs zal, in lijn met de aan de Enige Bestuurder in de machtiging toegestane kapitaal in artikel 6.3 van de statuten van de Vennootschap toegekende vrije beslissingsmogelijkheid, en na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, als een beschikbare reserve op een afzonderlijke rekening "Beschikbare Uitgiftepremies" worden geboekt, onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap geplaatst worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval verminderd of afgeschaft kan worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien. Vervolgens zal de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle aandelen (zowel de nieuwe aandelen als de bestaande aandelen) worden gelijkgeschakeld, zodanig dat zij dezelfde fractie van het kapitaal van de Vennootschap zullen vertegenwoordigen.

Beleggers zullen geen kosten aangerekend krijgen door de Vennootschap, de Joint Global Coordinators of Joint Bookrunners in verband met hun rol als Joint Global Coordinators of Joint Bookrunners. Het is echter mogelijk dat beleggers de gebruikelijke transactie- en verwerkingskosten moeten betalen die worden aangerekend door hun financiële instelling die hun effectenrekeningen bijhoudt. Inschrijvers op het Aanbod worden verzocht zich te informeren over kosten die door andere financiële tussenpersonen dan de Joint Global Coordinators en Joint Bookrunners in rekening zouden worden gebracht. Deze kosten dienen zij zelf te betalen. De aankoop en de verkoop van de nieuwe aandelen is, onder bepaalde voorwaarden, onderworpen aan de taks op beursverrichtingen (zie sectie 4.8 van de Verrichtingsnota).

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van het door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen) gehouden vastgoed zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV- Wet, door de deskundige(n) te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het vastgoed en voor zover de deskundige(n) bevestig(t)(en) dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van het vastgoed, is deze per 30 juni 2024 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de principesbeslissing tot uitgifte van de nieuwe aandelen). Bijgevolg werd, in het kader van het voorliggend Aanbod en de daaruit voortvloeiende mogelijke uitgifte, en toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, van nieuwe aandelen, aan de waarderingsdeskundigen van de Vennootschap gevraagd om te bevestigen dat de onderliggende premissen van de waardering niet zijn veranderd. De waarderingsdeskundigen van de Vennootschap hebben op 18 september 2024 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van

dit vastgoed, in zoverre noodzakelijk, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de (principesbeslissing tot) uitgifte van de nieuwe aandelen.

2.5 Uitgifte van nieuwe aandelen, aard van en rechten verbonden aan de nieuwe aandelen

Alle nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zullen gewone aandelen betreffen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort als de bestaande aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de bestaande aandelen en delen in de winst als de bestaande aandelen vanaf 1 januari 2024.

De nieuwe aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 28 en volgende aangehecht; coupon nr. 27 vertegenwoordigt de onherleidbare toewijzingsrechten.

Aan de nieuwe aandelen zal de ISIN-code BE0003853703 worden toegekend, die dezelfde code is als deze voor de bestaande aandelen van de Vennootschap. De onherleidbare toewijzingsrechten zullen de ISIN-code BE0970185881 hebben.

Een aanvraag voor de notering en de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Paris werd ingediend.

2.6 Inschrijvingsmodaliteiten

2.6.1 Inschrijvingsperiode

De inschrijvingsperiode loopt van 26 september 2024 (9u00 Belgische tijd) tot en met 3 oktober 2024 (16u00 Belgische tijd). De inschrijvingsperiode kan niet vervroegd worden afgesloten. Mocht de Vennootschap haar inschrijvingsperiode wijzigen, dan zal dit door middel van een persbericht bekend worden gemaakt.

2.6.2 Inschrijvingsratio

De houders van onherleidbare toewijzingsrechten kunnen, tijdens de inschrijvingsperiode, inschrijven op de nieuwe aandelen in de volgende verhouding: 1 nieuw aandeel voor 9 onherleidbare toewijzingsrechten.

2.6.3 Verhandeling van de onherleidbare toewijzingsrechten

Elk onherleidbaar toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 27 gehecht aan de bestaande aandelen. Elk onherleidbaar toewijzingsrecht zal op 25 september 2024 (na de sluiting van de gereglementeerde markten van Euronext Brussels– ex-coupon datum 25 september 2024) worden onthecht, en zal naar verwachting gedurende de volledige inschrijvingsperiode afzonderlijk van de bestaande aandelen verhandeld kunnen worden op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Iedere bestaande aandeelhouder van de Vennootschap geniet van een onherleidbaar toewijzingsrecht per aandeel in de Vennootschap dat hij op het einde van de beursdag van 25 september 2024 bezit.

De bestaande aandeelhouders die hun aandelen op naam houden, zullen van de

Vennootschap een bericht ontvangen waarin zij worden geïnformeerd over de procedure die zij dienen te volgen om hun onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen of te verhandelen. De bestaande aandeelhouders die hun aandelen op een effectenrekening houden, zullen automatisch een overeenkomstig aantal onherleidbare toewijzingsrechten toegekend krijgen op de effectenrekening die zij aanhouden bij hun financiële instelling, als dat toegelaten is op basis van de beperkingen in het Prospectus en de toepasselijke financiële wetgeving. Ze worden door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun onherleidbare toewijzingsrechten.

Het is niet mogelijk om onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan bestaande aandelen op naam en onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan gedematerialiseerde bestaande aandelen te combineren om door middel van één order in te schrijven op nieuwe aandelen.

Diegenen die niet over het precieze aantal onherleidbare toewijzingsrechten beschikken dat vereist is om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, kunnen tijdens de inschrijvingsperiode (op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels of onderhands) ofwel de ontbrekende onherleidbare toewijzingsrechten kopen om in te schrijven op een of meer bijkomende nieuwe aandelen, ofwel de onherleidbare toewijzingsrechten die een aandelenfractie vertegenwoordigen, verkopen (op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels of onderhands) of ze bewaren opdat zij na de inschrijvingsperiode in de vorm van scrips te koop zouden worden aangeboden (zie punt 2.6.4 hierna). Het kopen of verkopen van onherleidbare toewijzingsrechten en/of het kopen van scrips kan bepaalde kosten met zich meebrengen.

Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per aandeel.

Het inschrijvingsformulier tot verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten gehecht aan Aandelen op naam van Bestaande Aandeelhouders moet tijdig worden opgestuurd zodat de Vennootschap het uiterlijk op 1 oktober 2024 om 9:00 uur (Belgische tijd) ontvangt. Het verzoek tot overdracht van de Onherleidbare Toewijzingsrechten van de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden naar een effectenrekening moet tijdig worden opgestuurd zodat de Vennootschap het uiterlijk op 1 oktober 2024 om 9:00 uur (Belgische tijd) ontvangt.

Diegenen die wensen in te schrijven op het Aanbod kunnen gedurende de volledige inschrijvingsperiode onherleidbare toewijzingsrechten verwerven en uitoefenen door een aankooporder en een inschrijvingsorder in te dienen bij hun financiële instelling.

De houders van onherleidbare toewijzingsrechten die aan het eind van de Inschrijvingsperiode, dus uiterlijk op 3 oktober 2024 (16:00 uur, Belgische tijd) hun onherleidbare toewijzingsrechten niet hebben gebruikt (en bijgevolg ook de bestaande aandeelhouders die hun aandelen op naam houden en die hun onherleidbare

toewijzingsrechten wensen uit te oefenen, waarvan geen tijdig correct ingevuld en getekend inschrijvingsformulier, en/of waarvan de betaling niet tijdig, door de Vennootschap werd ontvangen (uiterlijk op 3 oktober 2024 (16:00 uur, Belgische tijd), zoals hierboven uiteengezet), kunnen die na deze datum niet meer uitoefenen.

2.6.4 Private plaatsing van de scrips

De (i) onherleidbare toewijzingsrechten die niet werden uitgeoefend op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode en (ii) onherleidbare toewijzingsrechten op naam (x) waarvoor niet tijdig een correct ingevuld en getekend inschrijvingsformulier werd ontvangen, (y) die niet door (de financiële tussenpersoon van) de aandeelhouder werden overgedragen (ondanks enige instructie hiertoe), of (z) waarvoor de totale Uitgifteprijs niet tijdig werd betaald (en die zodoende alle als niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten zullen worden gekwalificeerd), zullen automatisch worden omgezet in een gelijk aantal scrips, die door de Joint Global Coordinators verkocht zullen worden aan Belgische en internationale institutionele beleggers via een private plaatsing in de vorm van een *'accelerated bookbuilding'* (d.w.z. een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) uitgevoerd buiten de Verenigde Staten van Amerika, en meer bepaald in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland, in overeenstemming met de aldaar geldende regels en voorschriften (de "Private Plaatsing van Scrips").

De Private Plaatsing van Scrips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 4 oktober 2024.

Op de dag van publicatie van het persbericht over de resultaten van de inschrijving door de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten, in principe op 4 oktober 2024, zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het aandeel van de Vennootschap vanaf de opening van de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Paris tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod, aanvragen.

De kopers van scrips zullen op de nog beschikbare nieuwe aandelen moeten inschrijven tegen dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als degene die gelden voor de inschrijving door de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten.

De prijs waaraan de scrips verkocht worden, wordt bepaald door de Vennootschap, bijgestaan door de Joint Global Coordinators, rekening houdend met de resultaten van de bookbuilding. De netto-opbrengst van de verkoop van de scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van welke aard ook die door de Vennootschap in het kader van de private plaatsing van scrips zijn gedaan (de "Netto Opbrengst Scrips"), wordt door de Vennootschap evenredig beschikbaar gesteld aan de houders van de niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten (of als dusdanig gekwalificeerde onherleidbare toewijzingsrechten), tegen overlegging van coupon nr. 27, vanaf 10 oktober 2024. Wanneer de Netto Opbrengst Scrips gedeeld door het totale aantal niet uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten minder dan EUR 0,01 bedraagt,

wordt ze niet verdeeld aan de houders van niet uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten, maar overgedragen aan de Vennootschap. Het beschikbare bedrag voor verdeling (zijnde de Netto Opbrengst Scrips) wordt via persbericht bekend gemaakt op 4 oktober 2024.

2.7 Intrekking of opschorting van het Aanbod

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode, maar in ieder geval voor de aanvang van de handel in de nieuwe aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en Euronext Paris, het Aanbod te herroepen of op te schorten indien (i) er geen Underwriting Agreement wordt ondertekend voor de levering van de nieuwe aandelen, (ii) er zich een gebeurtenis voordoet na het begin van de Inschrijvingsperiode die de Joint Global Coordinators, gezamenlijk en na overleg met de Vennootschap, handelend in naam en voor rekening van de Joint Bookrunners toelaat om de Underwriting Agreement te beëindigen of (iii) er geen bevestiging is van de toelating tot verhandeling van de onherleidbare toewijzingsrechten op Euronext Brussels en de nieuwe aandelen op Euronext Brussels en Euronext Paris vanaf uitgifte.

Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken zullen de inschrijvingen op nieuwe aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven. In dat geval zullen de personen die reeds hebben ingeschreven op het Aanbod, het reeds betaalde inschrijvingsbedrag zo snel mogelijk (en uiterlijk binnen een termijn van 5 werkdagen na de publicatie van de beslissing om het Aanbod in trekken) terugbetaald krijgen op de bankrekening waarmee zij het inschrijvingsbedrag betaalden.

De onherleidbare toewijzingsrechten (en scrips, naargelang het geval) worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde. Beleggers ontvangen in dergelijk geval geen enkele compensatie, ook niet voor de aankoopprijs (en gerelateerde kosten of belastingen) die werd betaald om onherleidbare toewijzingsrechten (of scrips) aan te kopen op de secundaire markt. Beleggers die dergelijke onherleidbare toewijzingsrechten (of scrips) hebben gekocht in de secundaire markt zullen bijgevolg een verlies lijden, aangezien de handel in onherleidbare toewijzingsrechten niet zal worden ongedaan gemaakt wanneer het Aanbod wordt ingetrokken. De Vennootschap noch de Joint Global Coordinators of Joint Bookrunners noch Euronext Brussels NV aanvaarden enige aansprakelijkheid voor enig verlies geleden ingevolge een herroeping of opschorting van het Aanbod en de daarmee gepaard gaande annulatie van verrichtingen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Indien de Vennootschap zou beslissen om over te gaan tot de intrekking of de opschorting van het Aanbod, zal de Vennootschap een persbericht publiceren, en indien deze gebeurtenis wettelijk zou vereisen dat de Vennootschap een aanvulling bij het Prospectus publiceert, dan zal de Vennootschap een aanvulling bij het Prospectus publiceren.

2.8 Vermindering van de inschrijving

Behoudens bij intrekking van het Aanbod, zullen de aanvragen tot inschrijving met onherleidbare toewijzingsrecht integraal worden uitgevoerd. De Vennootschap heeft niet de mogelijkheid om deze inschrijvingen te verminderen. Bijgevolg is geen procedure

georganiseerd om enige te veel betaalde bedragen van inschrijvers terug te betalen.

De scrips zullen, in overleg met de Vennootschap, door de Joint Global Coordinators worden toegekend aan en verspreid onder de institutionele beleggers die hebben aangeboden ze te verwerven in het kader van de hoger beschreven private plaatsing, op basis van criteria zoals onder meer de aard en de kwaliteit van de desbetreffende institutionele belegger, het aantal gevraagde effecten en de aangeboden prijs.

2.9 Intrekking van de inschrijvingsorders

Inschrijvingsorders zijn onherroepelijk behoudens in zoverre voorzien in artikel 23, lid 2 van de Prospectusverordening dat stelt dat beleggers die reeds aanvaard hebben de effecten te kopen of op de effecten in te schrijven voordat de aanvulling van het Prospectus is gepubliceerd, het recht hebben om, binnen twee werkdagen na de publicatie van de aanvulling van het Prospectus, hun aanvaarding in te trekken, op voorwaarde dat de belangrijke nieuwe factor, materiële vergissing of materiële onnauwkeurigheid (zoals bepaald in artikel 23, lid 1 van de Prospectusverordening) zich voordeed of geconstateerd werd vóór de afsluiting van de het Aanbod of vóór de levering van de nieuwe aandelen. De Vennootschap kan deze termijn verlengen en de uiterste datum om de inschrijvingsorders in te trekken wordt op in de aanvulling op het Prospectus vermeld.

Overeenkomstig artikel 23, lid 3 van de Prospectusverordening, zal, indien de nieuwe aandelen, onherleidbare toewijzingsrechten of scrips worden gekocht of daarop wordt ingeschreven via een financiële tussenpersoon, die financiële tussenpersoon beleggers informeren over de mogelijkheid van publicatie van een aanvulling op het Prospectus, waar en wanneer deze zou worden gepubliceerd en dat de financiële tussenpersoon hen zal bijstaan bij het uitoefenen van hun recht om in dat geval inschrijvingen in te trekken. De financiële tussenpersoon zal contact opnemen met de beleggers op de dag dat de aanvulling wordt gepubliceerd. Indien de effecten rechtstreeks van de uitgevende instelling worden gekocht of er rechtstreeks bij de uitgevende instelling op de effecten wordt ingeschreven, zal de uitgevende instelling de beleggers meedelen dat de kans bestaat dat een aanvulling wordt gepubliceerd, waar het zou worden gepubliceerd en dat zij in dat geval het recht hebben om de aanvaarding in te trekken.

Inschrijvers die, in overeenstemming met het bovenstaande, hun inschrijving intrekken zullen enige reeds betaalde Uitgifteprijs terugkrijgen. Elk Onherleidbaar Toewijzingsrecht of iedere Scrip met betrekking tot dewelke een inschrijving werd ingetrokken, volgend op een bekendmaking van een aanvulling op het Prospectus, wordt geacht niet te zijn uitgeoefend voor het doel van het Aanbod. De houders van dergelijke niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten zullen, naargelang het geval, over de mogelijkheid beschikken te delen in de Netto Opbrengst Scrips. Echter, indien inschrijvingsorders worden ingetrokken na de sluiting van de Inschrijvingsperiode, wanneer toegelaten in overeenstemming met bovenstaande, zullen de houders van onherleidbare toewijzingsrechten evenwel niet kunnen delen in de Netto Opbrengst Scrips en zullen zij niet op andere wijze worden gecompenseerd, met inbegrip van de aankoopprijs (en alle aanverwante kosten) betaald om onherleidbare toewijzingsrechten te verwerven, aangezien de onherleidbare toewijzingsrechten die aan deze

inschrijvingsorders zijn verbonden, niet in de Private Plaatsing van Scrips zullen kunnen worden aangeboden.

2.10 Volstorting en levering van de aangeboden aandelen

De Uitgifteprijs moet door de beleggers volledig worden betaald, in euro, samen met alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten (voor meer informatie over belastingen, zie sectie 4.8 van de Verrichtingsnota). Inschrijvingen op het Aanbod kunnen rechtstreeks en zonder kosten voor de houders van onherleidbare toewijzingsrechten worden geregistreerd zoals uiteengezet in sectie 5.5 van de Verrichtingsnota, dan wel onrechtstreeks via een andere financiële tussenpersoon.

De betaling van de inschrijvingen via onherleidbare toewijzingsrechten of scrips vindt plaats door debitering (in Euro) van de rekening van de inschrijver met valutadatum 8 oktober 2024.

De inschrijvingsvoorwaarden en uiterste datum van betaling zullen aan de bestaande aandeelhouders op naam worden meegedeeld door middel van een aan hen gerichte brief of e-mail. In het bijzonder dient de Uitgifteprijs voor de nieuwe aandelen waarop op basis van onherleidbare toewijzingsrechten op naam wordt ingeschreven uiterlijk op 3 oktober 2024 om 16.00 uur (Belgische tijd) op de in de brieven aan de bestaande aandeelhouders op naam gespecifieerde bankrekening te zijn toegekomen (creditering). Dit is een absolute vereiste om te kunnen overgaan tot uitgifte en levering van de nieuwe aandelen waarop de bestaande aandeelhouders die hun aandelen op naam houden, hebben ingeschreven. Om te verzekeren dat deze Uitgifteprijs tijdig zou zijn ontvangen, raadt de Vennootschap de bestaande aandeelhouders die hun aandelen op naam houden aan om hiervoor tijdig de nodige instructies aan hun financiële instelling te geven. De Vennootschap zal laattijdige betalingen terugstorten.

De Aandeelhouders die hun aandelen op een effectenrekening houden worden door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun onherleidbare toewijzingsrechten.

De nieuwe aandelen zullen worden geleverd in gedematerialiseerde vorm op een rekening bij een financiële tussenpersoon, ofwel in nominatieve vorm door inschrijving in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap. De nieuwe aandelen die worden uitgegeven op basis van onherleidbare toewijzingsrechten die verbonden zijn aan gedematerialiseerde aandelen zullen in gedematerialiseerde vorm worden geleverd op of rond 8 oktober 2024

De nieuwe aandelen die worden uitgegeven op basis van onherleidbare toewijzingsrechten die verbonden zijn aan aandelen op naam, zullen op of rond 8 oktober 2024 als aandelen op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap worden ingeschreven op naam van de betrokken Aandeelhouder.

2.11 Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de nieuwe aandelen

2.11.1 *Categorie potentiële beleggers*

Aangezien het Aanbod wordt gedaan met onherleidbaar toewijzingsrecht, worden

de onherleidbare toewijzingsrechten toegekend aan alle bestaande aandeelhouders van de Vennootschap.

Kunnen inschrijven op de nieuwe aandelen: (i) de houders van onherleidbare toewijzingsrechten (dan wel toegekend als bestaande aandeelhouder dan wel verworven op de secundaire markt), en (ii) de personen die scrips hebben verworven in het kader van een private plaatsing.

2.11.2 *Landen waarin het Aanbod zal openstaan*

Het Aanbod zal uitsluitend openstaan voor het publiek in België. De houders van onherleidbare toewijzingsrechten kunnen de onherleidbare toewijzingsrechten enkel uitoefenen en inschrijven op nieuwe aandelen voor zover zij dat wettelijk kunnen doen volgens de toepasselijke wettelijke regels. De Vennootschap heeft alle nodige maatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat de onherleidbare toewijzingsrechten wettelijk kunnen worden uitgeoefend en dat op de nieuwe aandelen kan worden ingeschreven door middel van de uitoefening van de onherleidbare toewijzingsrechten door het publiek in België. De Vennootschap heeft geen maatregelen getroffen om het Aanbod ook in andere rechtsgebieden buiten België mogelijk te maken.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om, naar eigen goeddunken, nieuwe aandelen uit te geven aan sommige van haar aandeelhouders die gevestigd zijn in de Verenigde Staten van Amerika en waarvan redelijkerwijs wordt aangenomen dat zij *qualified institutional buyers* ("QIBs") zijn, zoals gedefinieerd in *Rule 144A* van de *US Securities Act* en in overeenstemming met *Section 4(a)(2)* van de *US Securities Act*. De Vennootschap zal dit enkel doen wanneer een aandeelhouder contact heeft opgenomen met de Vennootschap door middel van een zogenaamde "*reverse inquiry*" en heeft aangetoond dat hij (i) een aandeelhouder is en (ii) een QIB is en heeft ingestemd met bepaalde overdrachtsbeperkingen die van toepassing zijn op de nieuwe aandelen door het ondertekenen van een *QIB Investor Representation Letter* en deze in te dienen bij de Vennootschap. De scrips zullen niet worden aangeboden in of naar de Verenigde Staten van Amerika.

De Vennootschap behoudt zich eveneens het recht voor om, naar eigen goeddunken, nieuwe aandelen uit te geven aan bepaalde aandeelhouders en andere houders van onherleidbare toewijzingsrechten die ingezetenen zijn van het Verenigd Koninkrijk indien de ontvanger valt onder een vrijstelling zoals uiteengezet in de Prospectusverordening zoals deze deel uitmaakt van de nationale wetgeving krachtens de *European Union (Withdrawal) Act 2018* en de Prospectusverordening van het Verenigd Koninkrijk en de *Financial Services and Markets Act 2000* (*Financial Promotion) Order 2005*, zoals gewijzigd.

De nieuwe aandelen, onherleidbare toewijzingsrechten of scrips mogen niet aan het publiek worden aangeboden, verkocht of geadverteerd, direct of indirect, in, naar of vanuit Zwitserland en zullen niet worden genoteerd op de SIX Swiss Exchange of op enige andere beurs of gereglementeerde handelsfaciliteit in Zwitserland. Het

Prospectus werd opgesteld zonder rekening te houden met de bekendmakingsvereisten voor uitgifteprospectussen onder artikel 652a of artikel 1156 van boek V ("*Droit des obligations*") van het Zwitsers Burgerlijk Wetboek of met de bekendmakingsvereisten voor noteringsprospectussen onder artikel 27 e.v. van de SIX Listing Rules of de *listing rules* van enige andere gereglementeerde handelsfaciliteit in Zwitserland.

De scrips zullen door de Underwriters te koop worden aangeboden aan investeerders in het kader van de Private Plaatsing van Scrips. De investeerders die in dit kader scrips verwerven, verbinden zich er onherroepelijk toe om deze uit te oefenen en in te schrijven op nieuwe aandelen tegen de Uitgifteprijs.

3 Financiële gevolgen van de Kapitaalverhoging en de opheffing Voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap

3.1 Verwatering van rechten verbonden aan aandelen

Zoals hierboven uiteengezet zullen de inschrijvingsaanvragen door de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten, behoudens intrekking van het Aanbod, integraal worden toegewezen.

De bestaande aandeelhouders die al hun onherleidbare toewijzingsrechten uitoefenen, zullen bijgevolg geen verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing) ondergaan.

De bestaande aandeelhouders die de aan hen toegekende onherleidbare toewijzingsrechten (geheel of gedeeltelijk) niet uitoefenen, zullen een toekomstige verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing) ondergaan voor wat betreft het boekjaar 2024 en volgende in de hierna beschreven verhoudingen.

De gevolgen van de uitgifte op de deelneming in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet inschrijft op de Kapitaalverhoging, wordt hierna voorgesteld.

De berekening vindt plaats op basis van het aantal bestaande aandelen voordat het Aanbod wordt gesloten, (d.w.z. 20.685.271 bestaande aandelen) en het voorziene aantal nieuwe aandelen die uitgegeven zullen worden (d.w.z. 2.298.363), rekening houdend met een verwachte omvang van het Aanbod van maximum EUR 153.990.321,00 en een Uitgifteprijs van EUR 67,00.

	Aandelenbezit in %
Voor de uitgifte van nieuwe aandelen	1,00%

Na de uitgifte van nieuwe aandelen	0,9%

3.2 Financiële verwatering

De bestaande aandeelhouders die de aan hen toegekende onherleidbare toewijzingsrechten (geheel of gedeeltelijk) niet uitoefenen, zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit in de Vennootschap. Dit risico vloeit voort uit het feit dat de Kapitaalverhoging wordt uitgevoerd tegen een Uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers. In theorie zou de waarde van de onherleidbare toewijzingsrechten die aan de bestaande aandeelhouders worden toegekend, de financiële waardevermindering als gevolg van de verwatering ten opzichte van de huidige beurskoers moeten compenseren. De bestaande aandeelhouders zullen dus een waardeverlies kennen indien zij er niet in slagen hun onherleidbare toewijzingsrechten over te dragen tegen de theoretische waarde ervan (of als het bedrag van de Netto Opbrengst Scrips waarop zij recht hebben in zo'n geval kleiner is dan deze theoretische waarde).

3.3 Verwatering als gevolg van onherleidbare toewijzingsrechten

Bovendien kan een bestaande aandeelhouder eveneens verwateren in de mate waarin (i) de door hem aangehouden onherleidbare toewijzingsrechten hem niet het recht verlenen om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen in overeenstemming met de inschrijvingsratio; (ii) het feit dat onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan bestaande aandelen op naam niet kunnen worden gecombineerd met onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan gedematerialiseerde bestaande aandelen door middel van één order in om in te schrijven op een nieuw aandeel, en (ii) zij geen bijkomende onherleidbare toewijzingsrechten verwerven om in te kunnen schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen.

3.4 Netto-actief waarde per aandeel

In de veronderstelling dat het maximum van 2.298.363 nieuwe aandelen zou worden uitgegeven tegen de Uitgifteprijs van EUR 67,00 zou de boekhoudkundige netto-actief waarde (op basis van IFRS cijfers) per aandeel op 30 juni 2024 wijzigen van EUR 76,87 naar EUR 75,78.

Goedgekeurd en getekend in één origineel exemplaar op 24 september te Aalst.

Naam:	Montea Management NV, vast vertegenwoordigd door Jo De Wolf
Functie:	Enige bestuurder