VRONINKS, RICKER & WEYTS
*geassocieerde notarissen BV*
Elsene (B-1050 Brussel), Kapitein Crespelstraat 16
BTW BE 0686.709.520 RPR BRUSSEL

FB/D20/0545 REP. N° 2020/0580

**" MONTEA "**

*Commanditaire Vennootschap op Aandelen*
*Openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht*
Zetel te B-9320 Erembodegem, Industrielaan, 27
BTW BE 0417.186.211 RPR Gent – Afdeling Dendermonde

# BESLUIT TOT KAPITAALVERHOGING IN HET KADER VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL DOOR MIDDEL VAN EEN INBRENG IN NATURA IN DE CONTEXT VAN EEN KEUZEDIVIDEND – DELEGATIE VAN MACHTEN

Het jaar tweeduizend twintig.
Op achttien mei, om negentien uur dertig.
Te Asse, Assestraat 15.

Vóór Ons, Meester ***Vincent VRONINKS***, notaris te Elsene, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "*VRONINKS, RICKER & WEYTS - geassocieerde notarissen*", met zetel te Elsene (B-1050 Brussel), Kapitein Crespelstraat 16, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE 0686.709.520 RPR Brussel.

## VERSCHIJNT:

De naamloze vennootschap **"MONTEA MANAGEMENT"**, met maatschappelijke zetel in B-9320 Erembodegem, Industrielaan 27, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE 0882.872.026 RPR Gent – Afdeling Dendermonde, optredend als statutaire zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen ***"MONTEA"***, openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waarvan de zetel gevestigd is te B-9320 Erembodegem, Industrielaan, 27, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE 0417.186.211 RPR Gent – Afdeling Dendermonde (Montea of de Vennootschap).

De Vennootschap werd opgericht als naamloze vennootschap onder de naam "PAROU", bij akte verleden voor notaris Eric Loncin, te Puurs, vervangende zijn ambtgenoot notaris Leo De Block, te Sint-Amands, op 26 februari 1977, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 maart daarna, onder nummer 836-1.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatste ingevolge proces-verbaal verleden voor notaris Vincent Vroninks, voornoemd, op 12 juni 2019, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 juni daarna, onder nummer 0322797, gevolgd door een rectificatieve akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, voornoemd op 23 december 2019, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 6 februari daarna, onder nummer 20020964.

## VERTEGENWOORDIGING - VOLMACHT

Krachtens artikel 18 van de statuten van de Vennootschap, wordt de Vennootschap in deze akte vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerder, op haar beurt vertegenwoordigd door de heer *Jo Huibrecht DE WOLF*, geboren te Aalst, op 8 juli 1974, wonende te B-8301 Knokke-Heist, Jozef Nellenslaan 93, bus 21, vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 juli 2016, onder nummer 16100125.

## BIJZONDERE VERSLAGEN

Overeenkomstig artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, heeft de commissaris van de Vennootschap, zijnde de besloten vennootschap *"Ernst & Young Bedrijfsrevisoren"*, met zetel te B-1831 Diegem, De Kleetlaan 2, met ondernemingsnummer BTW BE 0446.334.711 RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer

Joeri Klaykens bedrijfsrevisor, op 18 mei 2020, het verslag opgemaakt met betrekking tot de beschrijving van de inbreng in natura in de context van een keuzedividend, de toegepaste methoden van waardering, de waardebepalingen waartoe deze methoden leiden en de als tegenprestatie van de inbreng verstrekte werkelijke vergoeding.

Dit verslag bevat de hierna letterlijk overgenomen conclusies:

*"De inbreng in natura voor een bedrag van maximaal EUR 28.034.117,16 door de aandeelhouders van Montea Comm VA, tot kapitaalverhoging van Montea Comm VA ("de Vennootschap"), bestaat uit de schuldvordering, gewaardeerd aan nominale waarde, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen*

*Bij het beëindigen van onze werkzaamheden in het kader van artikel 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn wij van oordeel dat:*

1. *de verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura en de technische nota met betrekking tot de inbreng in natura van 25 maart 2019. Het bestuursorgaan van de Vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de Vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;*
2. *de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;*
3. *de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, en leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is;*
4. *Op basis van onze beoordeling niets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens die zijn opgenomen in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om het bestuursorgaan en ultiem de aandeelhouders te informeren;*
5. *De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat in maximaal 375.410 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde en hangt samen met de wens van de aandeelhouders om over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen. Rekening houdend met de totale waarde van de inbreng, zal een bedrag van maximaal EUR 7.650.855,80 ingeschreven worden als kapitaal.*

*Wij willen er tenslotte specifiek aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.*

*Brussel, 18 mei 2020*

*Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV*

*Commissaris*

*Vertegenwoordigd door Joeri Klaykens**

*Vennoot*

**Handelend in naam van een BV"*

Overeenkomstig zelfde artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, heeft de statutaire zaakvoerder, op 18 mei 2020, een verslag opgemaakt over het belang voor de Vennootschap van zowel de inbreng in natura in de context van een keuzedividend, als de voorgestelde kapitaalverhoging.

Er wordt lezing gegeven van deze verslagen.

Een exemplaar van ieder verslag zal hieraan gehecht blijven om geregistreerd te worden samen met deze notulen.

**BESLUITEN**

Vervolgens verzoekt de statutaire zaakvoerder, vertegenwoordigd zoals gezegd, de notaris te notuleren wat volgt:

**EERSTE BESLUIT : KAPITAALVERHOGING IN HET KADER VAN TOEGESTANE KAPITAAL**

***A. Beslissing tot kapitaalverhoging***

De statutaire zaakvoerder besluit het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal, door inbreng in natura in de context van een keuzedividend, onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van een bruto dividend ten bedrage van twee komma vierenvijftig euro (2,54 EUR) (of één komma zevenhonderd achtenzeventig euro (1,778 EUR) netto, na afhouding van dertig procent (30%) roerende voorheffing) per aandeel (voor het volledige boekjaar 2019) door de jaarvergadering van de Vennootschap van 19 mei 2020. Op 12 mei 2020 keurde de FSMA deze kapitaalverhoging goed onder de opschortende voorwaarde dat de algemene vergadering van Montea de uitkering van het voorgestelde dividend goedkeurt.

De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals voorzien door artikel 26, §2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zijn bij deze verrichting niet van toepassing, gelet op artikel 26, §2 van de Wet van 12 mei 2014 en artikel 7.4 van de statuten.

De statutaire zaakvoerder besluit dat het maximale bedrag van de verhoging van het maatschappelijk kapitaal (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal coupons (die bestaande aandelen van dezelfde vorm vertegenwoordigen) aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) gelijk is aan de huidige fractiewaarde van het aandeel van de Vennootschap (ongeveer twintig komma achtendertig euro (20,38 EUR) vermenigvuldigd met het maximaal aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde driehonderd vijfenzeventigduizend vierhonderd en tien (375.410) aandelen, en dat het maximale bedrag van de kapitaalverhoging bijgevolg zeven miljoen zeshonderdvijftigduizend achthonderd vijfenvijftig euro tachtig cent (7.650.855,80 EUR) bedraagt.

De statutaire zaakvoerder besluit dat het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en niet kan worden verminderd of opgeheven tenzij door een besluit van de algemene vergadering, beraadslagend volgens de voorwaarden gesteld voor een statutenwijziging.

De statutaire zaakvoerder besluit dat de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap na kapitaalverhoging zal worden gelijkgeschakeld.

De statutaire zaakvoerder besluit dat de nieuwe aandelen, met coupon nummer 23 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, zullen delen in het resultaat vanaf 1 januari 2020.

De statutaire zaakvoerder besluit met toepassing van artikel 7:181 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dat, indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, de Vennootschap zich het recht voorbehoudt om het kapitaal te verhogen met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) geplaatste inschrijvingen.

***B. Vaststelling van de uitgifteprijs per aandeel en van het aantal in te brengen netto-dividendrechten per nieuw aandeel***

De statutaire zaakvoerder besluit dat de uitgifteprijs per nieuw aandeel vierenzeventig komma zeshonderdzesenzeventig euro (74,676 EUR) bedraagt. Deze uitgifteprijs werd berekend als de gemiddelde slotkoers van de Vennootschap gedurende de 30 kalenderdagen vóór (en inclusief) 15 mei 2020, verminderd met het brutodividend van 2,54 EUR voor boekjaar 2019 en vervolgens verminderd met een korting van 4,70%.

De statutaire zaakvoerder besluit dat de coupon die recht geeft op het dividend nummer 22 draagt.

De statutaire zaakvoerder stelt vast dat om één nieuw aandeel te verkrijgen, de netto-dividendrechten verbonden aan tweeënveertig (42) coupons nummer 22 (die bestaande aandelen van dezelfde vorm vertegenwoordigen), moeten worden ingebracht, zoals beschreven in het hogervermelde bijzonder verslag van de statutaire zaakvoerder.

De inbrengwaarde van de dividendrechten verbonden aan tweeënveertig (42) coupons nummer 22 is gelijk aan vierenzeventig komma zeshonderdzesenzeventig euro (EUR 74,676).

De statutaire zaakvoerder besluit dat de aandeelhouders die niet over het nodige aantal dividendrechten beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, hun dividendrechten in geld uitbetaald zullen krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nummer 22 te verwerven. Coupon nr. 22 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 (bijvoorbeeld 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.

***C. Vaststelling van de periode waarin de netto-dividendrechten kunnen worden ingebracht***

De statutaire zaakvoerder besluit dat de periode waarin de netto-dividendrechten verbonden aan bestaande aandelen van dezelfde vorm kunnen worden ingebracht (de **Keuzeperiode**) begint op 27 mei 2020 en afgesloten wordt op 10 juni 2020 (16:00 CET).

De statutaire zaakvoerder besluit dat de coupons nummer 22, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, die uiterlijk op 10 juni 2020 16:00 (CET) niet werden ingebracht op de daartoe voorziene wijze, met het oog op deelname aan de kapitaalverhoging, nadien niet langer recht geven op nieuwe aandelen. Deze coupons zullen slechts recht geven op de uitbetaling van het dividend in cash.

**TWEEDE BESLUIT : WIJZIGING VAN STATUTEN**

De statutaire zaakvoerder zal naar aanleiding van de vaststellingsakte van de kapitaalverhoging de statuten aanpassen aan de nieuwe toestand van het kapitaal.

**DERDE BESLUIT : INFORMATIEMEMORANDUM**

De statutaire zaakvoerder besluit het informatiememorandum houdende de concrete modaliteiten betreffende het keuzedividend goed te keuren. Dit informatiememorandum zal op 26 mei na beurs (zijnde daags voor de start van de Keuzeperiode) door de Vennootschap beschikbaar worden gesteld voor het publiek.

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN**
**(WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

Het recht op geschriften bedraagt vijfennegentig euro (95,00 EUR).

**WAARVAN AKTE.**

Opgemaakt plaats en datum als boven.

Na integrale voorlezing met toelichting, ondertekent de statutaire zaakvoerder, vertegenwoordigd zoals gezegd, met Ons, notaris.

*(Volgen de handtekeningen*

***Registratierelaas*** *Akte van notaris Vincent VRONINKS te Bruxelles van 18-05-2020, repertorium 2020/0580 Blad(en): 5 Verzending(en): 0 Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID BRUSSEL 5 op negenentwintig mei tweeduizend twintig (29-05-2020) Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 9552 Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00) De Ontvanger)*

Bijlage : bijzonder verslag van de statutaire zaakvoerder met aangehecht verslag van de commissaris.

**VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE**

Vincent VRONINKS * geassocieerd notaris te Elsene *

Annexe acte
Bijlage akte 20.10.1580

**MONTEA**
Commanditaire vennootschap op aandelen
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Industrielaan 27
9320 Aalst (Erembodegem)
(de Vennootschap)

---

RPR Gent - Afdeling Dendermonde
BTW BE 0417.186.211

---

BIJZONDER VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER IN TOEPASSING VAN ART. 7:179, §1 EN 7:197, §1 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN BETREFFENDE EEN INBRENG IN NATURA IN HET KADER VAN EEN KEUZEDIVIDEND

---

## I. INLEIDING

De statutaire zaakvoerder van de Vennootschap, Montea Management NV, met maatschappelijke zetel in 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent – Afdeling Dendermonde), zal op 19 mei 2020 aan de jaarlijkse algemene vergadering van de Vennootschap voorstellen om voor het boekjaar 2019 een totaal bruto dividend uit te keren van EUR 2,54 (het netto dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing is dan EUR 1,778) per aandeel dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2019.[1]

De statutaire zaakvoerder van de Vennootschap wenst in dit kader de aandeelhouders, 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 of de mogelijkheid voor een combinatie van beide voorgaande opties), zoals verder beschreven onder punt II.2.

Dit bijzonder verslag wordt door de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap opgesteld in toepassing van artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verengingen (**WVV**), alsook van artikel 7.4 van de statuten.

Krachtens artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 WVV moet de statutaire zaakvoerder in een bijzonder verslag de inbreng beschrijven en de waardering ervan motiveren alsook uiteenzetten waarom zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging van belang zijn voor de Vennootschap. Het bijzonder verslag bevat tevens een verantwoording van de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen en een beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

De statutaire zaakvoerder verwijst naar het omstandig controleverslag overeenkomstig artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 WVV, dat opgesteld werd door de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, met maatschappelijke zetel in 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, met ondernemingsnummer 0446.334.711 (RPR Brussel - Nederlandstalig), vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, bedrijfsrevisor.

---

[1] Er zijn in totaal 15.767.245 aandelen van de Vennootschap die delen in het resultaat van het boekjaar 2019. Hoewel er in totaal 15.782.594 aandelen Montea zijn per 31 december 2019, zijn de dividendrechten verbonden aan de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap zelf aanhoudt op datum van dit verslag vervallen overeenkomstig artikel 7:217, §3 WVV.

Dit controleverslag bevat de beoordeling van de commissaris of de in onderhavig bijzonder verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende om de lezer ervan voor te lichten. Verder onderzoekt de commissaris in zijn verslag de beschrijving van de inbreng in natura en van de toegepaste methoden van waardering, alsook van de uitgifte van aandelen die daarmee gepaard gaat.

De statutaire zaakvoerder heeft akte genomen van de besluiten, zoals vervat in het controleverslag van de commissaris. Het controleverslag van de commissaris wordt als Bijlage I aan dit bijzonder verslag gehecht.

Dit bijzonder verslag, alsook het verslag van de commissaris, worden overeenkomstig artikel 7:179, §1, 3de lid en 7:197,§ 1, 4e lid WVV neergelegd op de griffie van de Ondernemingsrechtbank van Gent – Afdeling Dendermonde.

## II. INFORMATIE OVER DE VERRICHTING

### 1. Identiteit van de Vennootschap

De commanditaire vennootschap op aandelen **MONTEA**, met maatschappelijke zetel te 9320 Aalst (Erembodegem), Industrielaan 27, met ondernemingsnummer 0417.186.211 (RPR Gent – Afdeling Dendermonde), is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt EUR 321.648.192,51 en wordt vertegenwoordigd door 15.782.594 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/15.782.594ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

### 2. Beschrijving van de verrichting

Onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van een bruto dividend over het boekjaar 2019 ten bedrage van EUR 2,54 (of EUR 1,778 netto, zijnde het netto dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel dat deelt in het resultaat van het volledige boekjaar 2019 door de jaarlijkse algemene vergadering van 19 mei 2020, wenst de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap de aandeelhouders [2] de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de 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 of de mogelijkheid voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Concreet wenst de statutaire zaakvoerder in het kader van het dividend over het boekjaar 2019 de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid te bieden:

- 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.

Indien de aandeelhouder wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, 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 bijzonder verslag wordt beschreven.

[2] Dit is elke aandeelhouder die beschikt over aandelen die delen in het resultaat van het boekjaar 2019. Met andere woorden, alle aandelen behalve de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap zelf aanhoudt op datum van dit verslag.

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

De coupon die recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2019 draagt nummer 22. 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. 22 te verwerven. Coupon nr. 22 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 aandelen 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 van dezelfde vorm 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 (bijvoorbeeld 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 eenzelfde 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.

De mogelijkheid om in te schrijven op het keuzedividend geldt niet voor de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap op datum van dit verslag zelf aanhoudt aangezien de dividendrechten van deze aandelen vervallen zijn overeenkomstig artikel 7:217, §3 WVV. Er zijn dus geen dividendrechten verbonden aan deze 15.349 aandelen.

### 3. Uitgifteprijs

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt berekend als de gemiddelde slotkoers van de Vennootschap gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan (en inclusief) 15 mei 2020, verminderd met het brutodividend van EUR 2,54 voor boekjaar 2019 en vervolgens verminderd met een korting van 4,70%.

De gehanteerde gecorrigeerde gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan (en inclusief) 15 mei 2020 bedraagt EUR 78,36.

De uitgifteprijs per nieuw aandeel dat wordt uitgegeven in ruil voor de inbreng van coupons nr. 22, bedraagt bijgevolg EUR 74,676.

Deze uitgifteprijs van EUR 74,676 impliceert een korting van 8,22% ten opzichte van de gecorrigeerde slotkoers van het aandeel op 18 mei 2020 (zijnde de slotkoers verminderd met het brutodividend van EUR 2,54 voor boekjaar 2019).

Aangezien de netto-waarde EPRA van het aandeel Montea per 31 december 2019 EUR 44,54 bedraagt, is de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen hoger dan de voornoemde respectievelijke netto-waarde van de aandelen .

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 gevolgen van de uitgifte op een 1% aandelenbezit van een bestaande aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten, worden hieronder beschreven.

De berekening vindt plaats op basis van het aantal bestaande aandelen 15.782.594, en het maximale aantal nieuwe aandelen die theoretisch – i.e. indien alle coupons nr. 22 worden ingeruild voor nieuwe aandelen – kunnen worden uitgegeven (d.w.z. 375.410):

| | Aandelenbezit in % |
|---|---|
| Voor de uitgifte van nieuwe aandelen | 1,00% |
| Na de uitgifte van nieuwe aandelen | 0,98% |

**4. Kapitaalverhoging en uitbetaling**

In het kader van het toegestane kapitaal, wenst de statutaire zaakvoerder over te gaan tot een kapitaalverhoging door inbreng in natura, van de dividendvorderingen van haar aandeelhouders op de Vennootschap (die ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen).

De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals voorzien door artikel 26, §2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (**GVV Wet**), zijn bij deze verrichting niet van toepassing.

De keuzeperiode zal beginnen op 27 mei 2020 en wordt afgesloten op 10 juni 2020 (16:00 CET). Op 11 juni 2020 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Paris 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. 23 aangehecht, vanaf 15 juni 2020 zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels en Euronext Paris.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kan op elk nieuw uit te geven aandeel worden ingeschreven door inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 42 coupons nr. 22 (die bestaande aandelen van dezelfde vorm vertegenwoordigen) (zie punt 3 'Uitgifteprijs'). Voor iedere inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 42 coupons nr. 22, zal de aandeelhouder met andere woorden één nieuw aandeel ontvangen. Het bedrag van verhoging van het maatschappelijk kapitaal bedraagt (in de hypothese dat elke aandeelhouder[3] exact een aantal aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) maximum EUR 7.650.855,80 door uitgifte van maximum 375.410 nieuwe aandelen.

***

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 42 coupons nr. 22, die bestaande aandelen van dezelfde vorm vertegenwoordigen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf 15 juni 2020. De uitgifteprijs per nieuw aandeel zal hetzelfde 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.

***

[3] Dit is elke aandeelhouder die beschikt over aandelen die delen in het resultaat van het boekjaar 2019. Met andere woorden, alle aandelen behalve de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap zelf aanhoudt op datum van dit verslag.

Het bedrag van de verhoging van het maatschappelijk 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 EUR 20,38 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. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt dus EUR 28.034.117,16. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening, 'uitgiftepremies' 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.

***

Aangezien de aandeelhouders de vrije keuze hebben om te kiezen voor: (i) uitbetaling van het dividend in cash; (ii) inbreng van de dividendvordering in ruil voor aandelen; of (iii) een combinatie van beide, kan niet worden ingeschat hoeveel nieuwe aandelen precies zullen worden gecreëerd.

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.

Op 15 juni 2020 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. Op die datum wordt aan de aandeelhouders die hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk hebben ingebracht, tevens het verschil tussen de totale waarde van de ingebrachte netto-dividendvorderingen in ruil voor één nieuw aandeel, en de uitgifteprijs per nieuw aandeel uitbetaald.

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 23 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2020.

De houders van aandelen op naam die kiezen voor een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen zullen zich tijdens de keuzeperiode tot de Vennootschap moeten wenden. Houders van gedematerialiseerde aandelen die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich te wenden tot de financiële instelling die de aandelen bewaart.

De ingebrachte bestanddelen zijn vrij en onbelast, m.a.w. er rusten geen zakelijke zekerheden op deze ingebrachte bestanddelen.

## 5. Waardering vastgoed en ter beschikking gestelde informatie

Met toepassing van artikel 48 van de GVV Wet dient de reële waarde van het door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) gehouden vastgoed zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV Wet, door de deskundige 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 bevestigt 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 31 maart 2020 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan vier maanden op het ogenblik van de uitgifte van de nieuwe aandelen, zijnde 11 juni 2020, en de toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt van deze nieuwe aandelen). De deskundige heeft bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed, er geen nieuwe waardering vereist is.

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 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**), 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**) 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*). 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 beschikbaar worden gesteld voor het publiek, dat informatie bevat over het aantal en de aard van de aandelen en de redenen voor en de bijzonderheden van de aanbieding en de toelating (het informatiememorandum).

## III. BELANG VAN DE INBRENG IN NATURA EN DE VOORGESTELDE KAPITAALVERHOGING VOOR DE VENNOOTSCHAP

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens de Vennootschap in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, 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).

De statutaire zaakvoerder stelt dus vast dat de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap zijn.

## IV. WAARDERING VAN DE INBRENG

De inbreng in het kader van het keuzedividend bestaat uit de inbreng van de netto-dividendvordering (EUR 1,778) verbonden aan in totaal maximum 15.767.245 coupons nr. 22. Overeenkomstig de normale

waarderingsregels, wordt een vordering jegens de Vennootschap die wordt ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap, gewaardeerd aan nominale waarde.

Deze waarderingsmethode wordt door de statutaire zaakvoerder als adequaat beschouwd voor de inbreng van een dividendvordering in het kader van een keuzedividend. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1.

## V. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 WVV heeft de statutaire zaakvoerder de Commissaris van de Vennootschap verzocht om een verslag op te stellen betreffende de in dit verslag besproken inbreng in natura. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de Commissaris betreffende de inbreng van de dividendvorderingen van de aandeelhouders op de Vennootschap luidt als volgt:

*" De inbreng in natura voor een bedrag van maximaal EUR 28.034.117,16 door de aandeelhouders van Montea Comm VA, tot kapitaalverhoging van Montea Comm VA ("de Vennootschap"), bestaat uit de schuldvordering, gewaardeerd aan nominale waarde, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen*

*Bij het beëindigen van onze werkzaamheden in het kader van artikel 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn wij van oordeel dat:*

1. *de verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura en de technische nota met betrekking tot de inbreng in natura van 25 maart 2019. Het bestuursorgaan van de Vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de Vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;*

2. *de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;*

3. *de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, en leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is;*

4. *Op basis van onze beoordeling niets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens die zijn opgenomen in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om het bestuursorgaan en ultiem de aandeelhouders te informeren;*

5. *De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat in maximaal 375.410 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde en hangt samen met de wens van de aandeelhouders om over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen. Rekening houdend met de totale waarde van de inbreng, zal een bedrag van maximaal EUR 7.650.855,80 ingeschreven worden als kapitaal.*

*Wij willen er tenslotte specifiek aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.*

*Brussel, 18 mei 2020*

*Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV*

*Commissaris*

*Vertegenwoordigd door*

*Joeri Klaykens**
*Vennoot*

**Handelend in naam van een BV"*

De statutaire zaakvoerder wijkt niet af van de conclusies van het verslag van de Commissaris.

## VI. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De statutaire zaakvoerder 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 statutaire zaakvoerder van 18 mei 2020 en 11 juni 2020, de koers van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussels of Euronext Paris aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de gemiddelde koers op basis waarvan de uitgifteprijs werd vastgelegd door de zaakvoerder.

De statutaire zaakvoerder behoudt zich eveneens het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken indien er zich tussen 18 mei 2020 en 11 juni 2020 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.

## VII. VERKLARING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE GVV WET

Overeenkomstig artikel 37 van de GVV Wet dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 37, §1 van de GVV Wet, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

Conform artikel 37, §1 van de GVV Wet wordt hierbij meegedeeld dat de volgende door voormeld artikel 37, §1 geviseerde personen als tegenpartij bij de geplande verrichting optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen:

- Montea Management NV, met maatschappelijke zetel in 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), als statutaire zaakvoerder van de Vennootschap;
- Dhr. Dirk De Pauw, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Jo De Wolf, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder en effectieve leider;
- Dhr. Peter Snoeck, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Jimmy Gysels als effectieve leider;

- De referentieaandeelhouder: Familie De Pauw.

Zoals uiteengezet onder punt III van dit bijzonder verslag, is de geplande verrichting in het belang van de Vennootschap, en kadert deze verrichting binnen de normale koers van de ondernemingsstrategie van de Vennootschap.

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt berekend als de gemiddelde slotkoers van de Vennootschap gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan (en inclusief) 15 mei 2020. Vervolgens wordt een korting toegepast en wordt de uitkomst van dit bedrag afgerond tot twee decimalen na de komma. De geplande verrichting zal met andere woorden onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd, zoals voorgeschreven door artikel 37, § 3 van de GVV Wet.

## VIII. TOEGESTAAN KAPITAAL

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op basis van artikel 7 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 15 mei 2018 een machtiging toegekend aan de statutaire zaakvoerder om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum EUR 240.762.770,66, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 juni 2018. De machtiging is geldig tot 5 juni 2023. De statutaire zaakvoerder heeft reeds viermaal gebruik gemaakt van de machtiging om het kapitaal te verhogen:

- Op 21 september 2018 verhoogde hij het kapitaal van Montea met EUR 16.247.262,08 in het kader van de (indirecte) inbreng in natura van de Tiel-site in Nederland;
- Op 5 maart 2019 verhoogde hij het kapitaal van Montea met EUR 58.036.289,04 in het kader van het openbaar aanbod van nieuwe aandelen tegen een inbreng in geld;
- Op 21 mei 2019 bij de kapitaalverhoging ten belope van EUR 1.915,72 in het kader van de fusie met Bornem Vastgoed NV; en
- Op 12 juni 2019 in het kader van een keuzedividend ten belope van EUR 2.445.722,28.

Het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal bedroeg dus op 18 mei 2020 EUR 164.031.581,54.

Indien alle aandeelhouders met coupon nr. 22 kiezen om in te schrijven op nieuwe aandelen, zullen maximaal 375.410 nieuwe aandelen worden uitgegeven, berekend als:

> (totaal aantal coupons nr. 22 / aantal coupons nr. 22 nodig om in te schrijven op één nieuw aandeel) *(af te ronden naar beneden op de eenheid)*
> = (15.767.245[4] / 42)
> = 375.410

In dat geval zal het eigen vermogen van Montea maximaal toenemen met EUR 28.034.117,16. Dit wordt als volgt berekend:

> Maximum aantal nieuwe aandelen x uitgifteprijs per nieuw aandeel
> = 375.410 x EUR 74,676

Het kapitaal wordt in dat geval maximaal verhoogd met een bedrag gelijk aan de fractiewaarde van de bestaande aandelen Montea vermenigvuldigd met het maximaal aantal nieuw uit te geven aandelen in ruil voor coupons nr. 22, zijnde de uitkomst van volgende formule:

> (EUR 321.648.192,51 / 15.782.594) x 375.410

[4] Dit zijn de 15.782.594 aandelen van de Vennootschap die bestonden op 31 december 2019, min de dividendrechten verbonden aan de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap zelf aanhoudt op datum van dit verslag, aangezien deze overeenkomstig artikel 7:2017, §1, 2de lid WVV werden geschorst.

Het verschil tussen het maximale bedrag van toename van het eigen vermogen en het maximale bedrag van kapitaalverhoging, zijnde dan EUR 20.383.261,36, wordt geboekt als een uitgiftepremie conform de statuten van Montea.

## IX. TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN

Op basis van Rule 61002/1 van het Euronext Rulebook I dient de aanvraag voor toelating tot de notering voor additionele effecten van dezelfde categorie als de reeds toegelaten effecten te worden gedaan binnen 90 dagen na de uitgifte. De statutaire zaakvoerder heeft het voornemen om een aanvraag te doen tot toelating van de nieuwe aandelen Montea tot de verhandeling op Euronext Brussel en Euronext Parijs vanaf 15 juni 2020.

De nieuwe aandelen Montea zijn op naam op datum van hun uitgifte, maar zullen vanaf hun verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussel en Euronext Parijs omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen.

Opgemaakt in Aalst (Erembodegem) op 18 mei 2020, in twee originele exemplaren.

Jo De Wolf,
vaste vertegenwoordiger

Bijlage I: Verslag van de commissaris

Annexe acte
Bijlage akte 20Lo/580

EY
Building a better working world

EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleetlaan 2
B 1831 Diegem

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

# Verslag van de Commissaris inzake kapitaalverhoging door middel van de inbreng in natura via keuze-dividend in en de uitgifte van nieuwe aandelen door de commanditaire vennootschap op aandelen

**Montea Comm VA**

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Vennoot
*Handelend in naam van een BV

18 mei 2020

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren
Burgerlijke vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
KBO Brussel - BTW BE 0446 334 711 - RPR Brussel
Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises
Société civile à responsabilité limitée
Siège social : De Kleetlaan 2, 1831 Diegem
RPM Bruxelles - TVA BE 0446 334 711 - IBAN BE71 2100 9094 5825
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV / Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SRL

Building a better working world

## Inhoudstafel


Pagina

1. Opdracht ..... 1
2. Voorgenomen verrichting ..... 3
3. Beoordeling van de beschrijving en waardering van de inbreng in natura ..... 7
4. De werkelijk als tegenprestatie verstrekte vergoeding ..... 8
5. Controle van de inbreng ..... 9
6. Uitgifte van nieuwe aandelen ..... 10
7. Besluiten ..... 11


Bijlage:

1. Ontwerp van het bijzonder verslag opgesteld door het bestuursorgaan in overeenstemming met artikel 7:197 en artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Dit verslag is opgesteld in het kader van de kapitaalverhoging door Montea Comm VA door middel van een inbreng in natura via keuze-dividend en de uitgifte van nieuwe aandelen, en mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in dit rapport uitgedrukt in euro (EUR).

Building a better working world

# 1. Opdracht

## 1.1. Juridische verwijzingen

Overeenkomstig artikel 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en overeenkomstig de opdrachtbrief dd 20 april 2020 brengen wij verslag uit als Commissaris over de kapitaalverhoging van Montea Comm VA (hierna "de Vennootschap") door middel van de inbreng in natura via keuze-dividend waartoe zal worden beslist door de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap in mei 2020 in het kader van het toegestane kapitaal.

Dit verslag dient gevoegd te worden bij het bijzonder verslag opgesteld door het bestuursorgaan, waarin deze de inbreng verantwoordt voor de Vennootschap en het bijzonder verslag van het bestuursorgaan dat de uitgifteprijs rechtvaardigt en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omschrijft.

De werkzaamheden met betrekking tot het ontwerp bijzonder verslag van het bestuursorgaan en de inlichtingen die ons werden overhandigd door het bestuursorgaan van de Vennootschap, hebben het ons mogelijk gemaakt (i) een oordeel te vormen over de beschrijving en waardering van de inbreng, (ii) een begrip te krijgen van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, (iii) de rechtvaardiging van de uitgifteprijs en (iv) de impact van de transactie op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van aandeelhouders.

## 1.2. Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van het verslag dat belang van de inbreng in natura voor de Vennootschap verrechtvaardigt, een beschrijving en gemotiveerde waardering bevat, en aangeeft welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

Het bestuursorgaan is ook verantwoordelijk voor het opstellen van het verslag dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.

## 1.3. Verantwoordelijkheden van de Commissaris

De Commissaris voert de opdracht uit overeenkomstig de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de inbreng in-natura en quasi-inbreng en de technische nota over de inbrengen in natura van 25 maart 2019. De opdracht in het kader van een inbreng in natura bestaat uit het beoordelen van de ingebrachte bestanddelen, met als doel de mogelijke overwaarderingen van de inbreng in natura te identificeren en deze te in zijn verslag te communiceren, zodat het bestuursorgaan, de aandeelhouders, en derden voldoende geïnformeerd zijn, en in staat zijn om een weloverwogen beslissing te nemen. Daarom dient de Commissaris te beoordelen van de ingebrachte elementen leidt tot een waarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de nominale waarde of, indien er geen nominale waarde is, met de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, desgevallend vermeerderd met de uitgiftepremie. We kunnen ons niet uitspreken over de rechtmatigheid en billijkheid van de voorgestelde verrichting.

Building a better working world

Deze opdracht omvat de uitvoering van procedures om voldoende en geschikt bewijsmateriaal te verzamelen over de waardering van de inbreng en de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt. De keuze van de toegepaste procedures is afhankelijk van de beoordeling van de Commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's dat de waardering van de inbreng en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, significante afwijkingen bevatten, die het gevolg zijn van fraude of van fouten.

Bij het uitvoeren van deze risicobeoordeling houdt de Commissaris rekening met de het systeem van interne beheersing van de Vennootschap dat relevant is voor de beoordeling van de inbreng en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte boekhoudkundige schattingen.

Met betrekking tot de uitgifte van nieuwe aandelen is het onze opdracht om op basis van onze beoordeling een conclusie te formuleren over de financiële en boekhoudkundige gegevens in het rapport van het bestuursorgaan.

Wij voeren deze beoordeling uit in overeenstemming met de internationale norm voor de beoordelingsopdrachten "ISRE 2410".

Een beoordeling bestaat hoofdzakelijk uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere beoordelingswerkzaamheden.

De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk minder uitgebreid dan een in overeenstemming met de internationale Controlestandaarden (ISA's) uitgevoerde controle. 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 deze boekhoudkundige en financiële informatie in het verslag van het bestuursorgaan tot uitdrukking.

Building a better working world

## 2. Voorgenomen verrichting

### 2.1. Identificatie van de inbreng genietende Vennootschap

De commanditaire vennootschap op aandelen MONTEA, met maatschappelijke zetel te 9320 Aalst (Erembodegem), Industrielaan 27, met ondernemingsnummer 0417.186.211 (RPR Gent - Afdeling Dendermonde), is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt EUR 321.648.192,51 en wordt vertegenwoordigd door 15.782.594 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/15.782.594ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

### 2.2. Identificatie van de verrichting

Onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van een bruto dividend over het boekjaar 2019 ten bedrage van EUR 2,54 (of EUR 1,778 netto, zijnde het netto dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel dat deelt in het resultaat van het volledige boekjaar 2019 door de jaarlijkse algemene vergadering van 19 mei 2020, wenst de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap de aandeelhouders[1] de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de 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 of de mogelijkheid voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Concreet wenst de statutaire zaakvoerder in het kader van het dividend over het boekjaar 2019 de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid te bieden:

- 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.

Indien de aandeelhouder wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, 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 bijzonder verslag wordt beschreven.

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

---

[1] Dit is elke aandeelhouder die beschikt over aandelen die delen in het resultaat van het boekjaar 2019. Met andere woorden, alle aandelen behalve de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap zelf aanhoudt op datum van dit verslag.

Building a better working world

De coupon die recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2019 draagt nummer 22. 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. 22 te verwerven. Coupon nr. 22 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 aandelen 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 van dezelfde vorm 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 (bijvoorbeeld 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 eenzelfde 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.

De mogelijkheid om in te schrijven op het keuzedividend geldt niet voor de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap op datum van dit verslag zelf aanhoudt aangezien de dividendrechten van deze aandelen vervallen zijn overeenkomstig artikel 7:217, §3 WVV. Er zijn dus geen dividendrechten verbonden aan deze 15.349 aandelen.

Voor de uitgifte van de nieuwe aandelen, heeft het bestuursorgaan de uitgifteprijs verrechtvaardigd en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omschreven in zijn verslag opgesteld overeenkomstig artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De rechtvaardiging van deze uitgifteprijs en de uitgevoerde werkzaamheden worden vermeld in punt 6 van dit verslag.

In het kader van het toegestane kapitaal, wenst de statutaire zaakvoerder over te gaan tot een kapitaalverhoging door inbreng in natura, van de dividendvorderingen van haar aandeelhouders op de Vennootschap (die ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen).

De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals voorzien door artikel 26, §2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV Wet), zijn bij deze verrichting niet van toepassing.

De keuzeperiode zal beginnen op 27 mei 2020 en wordt afgesloten op 10 juni 2020 (16:00 CET). Op 11 juni 2020 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Paris 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. 23 aangehecht, vanaf 15 juni 2020 zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels en Euronext Paris.

Building a better working world

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kan op elk nieuw uit te geven aandeel worden ingeschreven door inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 42 coupons nr. 22 (die bestaande aandelen van dezelfde vorm vertegenwoordigen) (zie punt **Error! Reference source not found.** 'Uitgifteprijs'). Voor iedere inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 42 coupons nr. 22, zal de aandeelhouder met andere woorden één nieuw aandeel ontvangen. Het bedrag van verhoging van het maatschappelijk 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 EUR 7.650.855,80 door uitgifte van maximum 375.410 nieuwe aandelen.

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 42 coupons nr. 22, die bestaande aandelen van dezelfde vorm vertegenwoordigen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf 15 juni 2020. De uitgifteprijs per nieuw aandeel zal hetzelfde 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.

Het bedrag van de verhoging van het maatschappelijk 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 EUR 20,38 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. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt dus EUR 28.034.117,16. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening, 'uitgiftepremies' 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.

Aangezien de aandeelhouders de vrije keuze hebben om te kiezen voor: (i) uitbetaling van het dividend in cash; (ii) inbreng van de dividendvordering in ruil voor aandelen; of (iii) een combinatie van beide, kan niet worden ingeschat hoeveel nieuwe aandelen precies zullen worden gecreëerd.

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.

---

[1] Dit is elke aandeelhouder die beschikt over aandelen die delen in het resultaat van het boekjaar 2019. Met andere woorden, alle aandelen behalve de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap zelf aanhoudt op datum van dit verslag.

Building a better working world

Op 15 juni 2020 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. Op die datum wordt aan de aandeelhouders die hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk hebben ingebracht, tevens het verschil tussen de totale waarde van de ingebrachte netto-dividendvorderingen in ruil voor één nieuw aandeel, en de uitgifteprijs per nieuw aandeel uitbetaald.

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 23 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2020.

De houders van aandelen op naam die kiezen voor een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen zullen zich tijdens de keuzeperiode tot de Vennootschap moeten wenden. Houders van gedematerialiseerde aandelen die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich te wenden tot de financiële instelling die de aandelen bewaart.

De ingebrachte bestanddelen zijn vrij en onbelast, m.a.w. er rusten geen zakelijke zekerheden op deze ingebrachte bestanddelen.

Building a better working world

# 3. Beoordeling van de beschrijving en waardering van de inbreng in natura

## 3.1. Beoordeling van de beschrijving van de inbreng in natura

We hebben de beschrijving van de inbreng in natura onderzocht zoals deze wordt besproken in paragraaf 2.2 van dit verslag.

De beschrijving van de ingebrachte activa voldoet aan de normale regels van duidelijkheid en nauwkeurigheid.

## 3.2. Beoordeling van de waardering van de inbreng in natura

De inbreng in het kader van het keuzedividend bestaat uit de inbreng van de netto-dividendvordering (EUR 1,778) verbonden aan in totaal maximum 15.767.245 coupons nr. 22. Overeenkomstig de normale waarderingsregels, wordt een vordering jegens de Vennootschap die wordt ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap, gewaardeerd aan nominale waarde.

Deze waarderingsmethode wordt door de statutaire zaakvoerder als adequaat beschouwd voor de inbreng van een dividendvordering in het kader van een keuzedividend.

De door de partijen vastgestelde waarderingsmethoden voor de inbreng in natura worden gerechtvaardigd door de beginselen van bedrijfseconomie en leiden tot een waarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de nominale waarde of, indien er geen nominale waarde is, met de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, desgevallend vermeerderd met de uitgiftepremie, zodat de inbreng in natura niet wordt overgewaardeerd.

Building a better working world

## 4. De werkelijk als tegenprestatie verstrekte vergoeding

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt berekend als de gemiddelde slotkoers van de Vennootschap gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan (en inclusief) 15 mei 2020, verminderd met het brutodividend van EUR 2,54 voor boekjaar 2019 en vervolgens verminderd met een korting van 4,70%.

De gehanteerde gecorrigeerde gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan (en inclusief) 15 mei 2020 bedraagt EUR 78,36.

De uitgifteprijs per nieuw aandeel dat wordt uitgegeven in ruil voor de inbreng van coupons nr. 22, bedraagt bijgevolg EUR 74,676.

Deze uitgifteprijs van EUR 74,676 impliceert een korting van 8,22% ten opzichte van de gecorrigeerde slotkoers van het aandeel op 18 mei 2020 (zijnde de slotkoers verminderd met het brutodividend van EUR 2,54 voor boekjaar 2019).

Aangezien de netto-waarde EPRA van het aandeel Montea per 31 december 2019 EUR 44,54 bedraagt, is de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen hoger dan de voornoemde respectievelijke netto-waarde van de aandelen.

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 gevolgen van de uitgifte op een 1% aandelenbezit van een bestaande aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten, worden hieronder beschreven.

De berekening vindt plaats op basis van het aantal bestaande aandelen 15.782.594, en het maximale aantal nieuwe aandelen die theoretisch - i.e. indien alle coupons nr. 22 worden ingeruild voor nieuwe aandelen - kunnen worden uitgegeven (d.w.z. 375.410):

| Aandelenbezit in % | |
|---|---|
| Voor de uitgifte van nieuwe aandelen | 1,00% |
| Na de uitgifte van nieuwe aandelen | 0,98% |

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend.

Building a better working world

## 5. Controle van de inbreng

Wij hebben de inbreng gecontroleerd overeenkomstig de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake de controle van de inbreng in natura en de technische nota met betrekking op inbreng in natura van 25 maart 2019. De aard en de resultaten van onze controles worden hierna bondig beschreven.

We wensen specifiek de aandacht te vestigen op het feit dat de opdracht van de Commissaris in het kader van een inbreng in natura erin bestaat de waardering van het ingebrachte bestanddeel te beoordelen met als objectief elke overwaardering van de inbreng te identificeren en te vermelden in zijn verslag, zodanig dat het bestuursorgaan, aandeelhouders, en derden voldoende zijn ingelicht en met kennis van zaken beslissingen kunnen nemen. Vervolgens dient de Commissaris te controleren of de waardering van de ingebrachte bestanddelen leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de nominale waarde of, indien er geen nominale waarde is, met de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, desgevallend vermeerderd met de uitgiftepremie. De Commissaris kan geen uitspraak doen over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Wij hebben geen kennis van gebeurtenissen die plaatsvonden na datum van opstelling van het waarderingsverslag van de inbreng en:

- Die van die aard zijn om de beschrijving of de waardering van de inbreng te beïnvloeden.
- Of die van die aard zijn om op significante wijze de financiële situatie en toekomstige resultaten van het bedrijf te beïnvloeden.

Op basis van de gedane werkzaamheden besluiten we dat de beschrijving van de inbreng beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid, dat de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt en dat de in te brengen bestanddelen, mits toepassing van deze waarderingsmethode, niet overgewaardeerd zijn.

Building a better working world

## 6. Uitgifte van nieuwe aandelen

In zijn ontwerp bijzonder verslag van 18 mei 2020 opgesteld overeenkomstig artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, heeft het bestuursorgaan zijn intentie uitgedrukt om maximum 375.410 nieuwe aandelen uit te geven in ruil voor de inbreng in natura van een bedrag van maximum EUR 28.034.117,16.

Het bestuursorgaan rechtvaardigt de uitgifte van nieuwe aandelen en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders in punt 4 hierboven evenals als volgt:

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens de Vennootschap in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, 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).

De statutaire zaakvoerder stelt dus vast dat de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap zijn.

Wij hebben de financiële en boekhoudkundige informatie opgenomen in het ontwerp bijzonder verslag van het bestuursorgaan van 18 mei 2020 nagekeken om een conclusie te kunnen uitspreken over de getrouwheid en toereikendheid van de financiële en boekhoudkundige gegevens in dat verslag, in al hun belangrijke aspecten, om het bestuursorgaan en ultiem de aandeelhouders te informeren.

Onze werkzaamheden werden uitgevoerd in overeenstemming met de internationale norm voor de beoordelingsopdrachten "ISRE 2410".

De financiële en boekhoudkundige informatie vloeit voort uit het door de Algemene Vergadering goed te keuren dividend per 31 december 2019.

Op basis van ons beperkt nazicht 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 het bestuursorgaan, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om het bestuursorgaan en ultiem de aandeelhouders te informeren.

Building a better working world

## 7. Besluiten

De inbreng in natura voor een bedrag van maximaal EUR 28.034.117,16 door de aandeelhouders van Montea Comm VA, tot kapitaalverhoging van Montea Comm VA ("de Vennootschap"), bestaat uit de schuldvordering, gewaardeerd aan nominale waarde, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen

Bij het beëindigen van onze werkzaamheden in het kader van artikel 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn wij van oordeel dat:

1. de verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura en de technische nota met betrekking tot de inbreng in natura van 25 maart 2019. Het bestuursorgaan van de Vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de Vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;

2. de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;

3. de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, en leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is;

4. Op basis van onze beoordeling niets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens die zijn opgenomen in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om het bestuursorgaan en uiteindelijk de aandeelhouders te informeren;

5. De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat in maximaal 375.410 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde en hangt samen met de wens van de aandeelhouders om over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen. Rekening houdend met de totale waarde van de inbreng, zal een bedrag van maximaal EUR 7.650.855,80 ingeschreven worden als kapitaal.

Wij willen er tenslotte specifiek aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Brussel, 18 mei 2020

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens (Signature)

Digitaal ondertekend door Joeri Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens (Signature), c=BE
Datum: 2020.05.18 18:31:03 +02'00'

Joeri Klaykens*
Vennoot
*Handelend in naam van een BV

20JK0301

**MONTEA**
Commanditaire vennootschap op aandelen
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Industrielaan 27
9320 Aalst (Erembodegem)
(de Vennootschap)

---

RPR Gent - Afdeling Dendermonde
BTW BE 0417.186.211

---

# BIJZONDER VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER IN TOEPASSING VAN ART. 7:179, §1 EN 7:197, §1 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN BETREFFENDE EEN INBRENG IN NATURA IN HET KADER VAN EEN KEUZEDIVIDEND

---

## I. INLEIDING

De statutaire zaakvoerder van de Vennootschap, Montea Management NV, met maatschappelijke zetel in 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent – Afdeling Dendermonde), zal op 19 mei 2020 aan de jaarlijkse algemene vergadering van de Vennootschap voorstellen om voor het boekjaar 2019 een totaal bruto dividend uit te keren van EUR 2,54 (het netto dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing is dan EUR 1,778) per aandeel dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2019.[1]

De statutaire zaakvoerder van de Vennootschap wenst in dit kader de aandeelhouders, 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 of de mogelijkheid voor een combinatie van beide voorgaande opties), zoals verder beschreven onder punt II.2.

Dit bijzonder verslag wordt door de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap opgesteld in toepassing van artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verengingen (**WVV**), alsook van artikel 7.4 van de statuten.

Krachtens artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 WVV moet de statutaire zaakvoerder in een bijzonder verslag de inbreng beschrijven en de waardering ervan motiveren alsook uiteenzetten waarom zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging van belang zijn voor de Vennootschap. Het bijzonder verslag bevat tevens een verantwoording van de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen en een beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

De statutaire zaakvoerder verwijst naar het omstandig controleverslag overeenkomstig artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 WVV, dat opgesteld werd door de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, met maatschappelijke zetel in 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, met ondernemingsnummer 0446.334.711 (RPR Brussel - Nederlandstalig), vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, bedrijfsrevisor.

---

[1] Er zijn in totaal 15.767.245 aandelen van de Vennootschap die delen in het resultaat van het boekjaar 2019. Hoewel er in totaal 15.782.594 aandelen Montea zijn per 31 december 2019, zijn de dividendrechten verbonden aan de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap zelf aanhoudt op datum van dit verslag vervallen overeenkomstig artikel 7:217, §3 WVV.

Dit controleverslag bevat de beoordeling van de commissaris of de in onderhavig bijzonder verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende om de lezer ervan voor te lichten. Verder onderzoekt de commissaris in zijn verslag de beschrijving van de inbreng in natura en van de toegepaste methoden van waardering, alsook van de uitgifte van aandelen die daarmee gepaard gaat.

De statutaire zaakvoerder heeft akte genomen van de besluiten, zoals vervat in het controleverslag van de commissaris. Het controleverslag van de commissaris wordt als Bijlage I aan dit bijzonder verslag gehecht.

Dit bijzonder verslag, alsook het verslag van de commissaris, worden overeenkomstig artikel 7:179, §1, 3de lid en 7:197,§ 1, 4e lid WVV neergelegd op de griffie van de Ondernemingsrechtbank van Gent – Afdeling Dendermonde.

## II. INFORMATIE OVER DE VERRICHTING

### 1. Identiteit van de Vennootschap

De commanditaire vennootschap op aandelen **MONTEA**, met maatschappelijke zetel te 9320 Aalst (Erembodegem), Industrielaan 27, met ondernemingsnummer 0417.186.211 (RPR Gent – Afdeling Dendermonde), is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt EUR 321.648.192,51 en wordt vertegenwoordigd door 15.782.594 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/15.782.594ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

### 2. Beschrijving van de verrichting

Onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van een bruto dividend over het boekjaar 2019 ten bedrage van EUR 2,54 (of EUR 1,778 netto, zijnde het netto dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing) per aandeel dat deelt in het resultaat van het volledige boekjaar 2019 door de jaarlijkse algemene vergadering van 19 mei 2020, wenst de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap de aandeelhouders [2] de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de 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 of de mogelijkheid voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Concreet wenst de statutaire zaakvoerder in het kader van het dividend over het boekjaar 2019 de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid te bieden:

- 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.

Indien de aandeelhouder wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, 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 bijzonder verslag wordt beschreven.

[2] Dit is elke aandeelhouder die beschikt over aandelen die delen in het resultaat van het boekjaar 2019. Met andere woorden, alle aandelen behalve de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap zelf aanhoudt op datum van dit verslag.

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

De coupon die recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2019 draagt nummer 22. 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. 22 te verwerven. Coupon nr. 22 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 aandelen 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 van dezelfde vorm 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 (bijvoorbeeld 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 eenzelfde 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.

De mogelijkheid om in te schrijven op het keuzedividend geldt niet voor de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap op datum van dit verslag zelf aanhoudt aangezien de dividendrechten van deze aandelen vervallen zijn overeenkomstig artikel 7:217, §3 WVV. Er zijn dus geen dividendrechten verbonden aan deze 15.349 aandelen.

### 3. Uitgifteprijs

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt berekend als de gemiddelde slotkoers van de Vennootschap gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan (en inclusief) 15 mei 2020, verminderd met het brutodividend van EUR 2,54 voor boekjaar 2019 en vervolgens verminderd met een korting van 4,70%.

De gehanteerde gecorrigeerde gemiddelde slotkoers gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan (en inclusief) 15 mei 2020 bedraagt EUR 78,36.

De uitgifteprijs per nieuw aandeel dat wordt uitgegeven in ruil voor de inbreng van coupons nr. 22, bedraagt bijgevolg EUR 74,676.

Deze uitgifteprijs van EUR 74,676 impliceert een korting van 8,22% ten opzichte van de gecorrigeerde slotkoers van het aandeel op 18 mei 2020 (zijnde de slotkoers verminderd met het brutodividend van EUR 2,54 voor boekjaar 2019).

Aangezien de netto-waarde EPRA van het aandeel Montea per 31 december 2019 EUR 44,54 bedraagt, is de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen hoger dan de voornoemde respectievelijke netto-waarde van de aandelen .

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 gevolgen van de uitgifte op een 1% aandelenbezit van een bestaande aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn dividendrechten, worden hieronder beschreven.

De berekening vindt plaats op basis van het aantal bestaande aandelen 15.782.594, en het maximale aantal nieuwe aandelen die theoretisch – i.e. indien alle coupons nr. 22 worden ingeruild voor nieuwe aandelen – kunnen worden uitgegeven (d.w.z. 375.410):

| | Aandelenbezit in % |
|---|---|
| Voor de uitgifte van nieuwe aandelen | 1,00% |
| Na de uitgifte van nieuwe aandelen | 0,98% |

## 4. Kapitaalverhoging en uitbetaling

In het kader van het toegestane kapitaal, wenst de statutaire zaakvoerder over te gaan tot een kapitaalverhoging door inbreng in natura, van de dividendvorderingen van haar aandeelhouders op de Vennootschap (die ervoor hebben geopteerd om hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen).

De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals voorzien door artikel 26, §2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (**GVV Wet**), zijn bij deze verrichting niet van toepassing.

De keuzeperiode zal beginnen op 27 mei 2020 en wordt afgesloten op 10 juni 2020 (16:00 CET). Op 11 juni 2020 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Paris 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. 23 aangehecht, vanaf 15 juni 2020 zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels en Euronext Paris.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kan op elk nieuw uit te geven aandeel worden ingeschreven door inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 42 coupons nr. 22 (die bestaande aandelen van dezelfde vorm vertegenwoordigen) (zie punt 3 'Uitgifteprijs'). Voor iedere inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 42 coupons nr. 22, zal de aandeelhouder met andere woorden één nieuw aandeel ontvangen. Het bedrag van verhoging van het maatschappelijk kapitaal bedraagt (in de hypothese dat elke aandeelhouder[3] exact een aantal aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) maximum EUR 7.650.855,80 door uitgifte van maximum 375.410 nieuwe aandelen.

***

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 42 coupons nr. 22, die bestaande aandelen van dezelfde vorm vertegenwoordigen, en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, worden uitbetaald in geld vanaf 15 juni 2020. De uitgifteprijs per nieuw aandeel zal hetzelfde 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.

***

[3] Dit is elke aandeelhouder die beschikt over aandelen die delen in het resultaat van het boekjaar 2019. Met andere woorden, alle aandelen behalve de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap zelf aanhoudt op datum van dit verslag.

Het bedrag van de verhoging van het maatschappelijk 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 EUR 20,38 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. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt dus EUR 28.034.117,16. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening, 'uitgiftepremies' 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.

***

Aangezien de aandeelhouders de vrije keuze hebben om te kiezen voor: (i) uitbetaling van het dividend in cash; (ii) inbreng van de dividendvordering in ruil voor aandelen; of (iii) een combinatie van beide, kan niet worden ingeschat hoeveel nieuwe aandelen precies zullen worden gecreëerd.

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.

Op 15 juni 2020 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. Op die datum wordt aan de aandeelhouders die hun dividendrechten geheel of gedeeltelijk hebben ingebracht, tevens het verschil tussen de totale waarde van de ingebrachte netto-dividendvorderingen in ruil voor één nieuw aandeel, en de uitgifteprijs per nieuw aandeel uitbetaald.

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 23 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2020.

De houders van aandelen op naam die kiezen voor een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen zullen zich tijdens de keuzeperiode tot de Vennootschap moeten wenden. Houders van gedematerialiseerde aandelen die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich te wenden tot de financiële instelling die de aandelen bewaart.

De ingebrachte bestanddelen zijn vrij en onbelast, m.a.w. er rusten geen zakelijke zekerheden op deze ingebrachte bestanddelen.

## 5. Waardering vastgoed en ter beschikking gestelde informatie

Met toepassing van artikel 48 van de GVV Wet dient de reële waarde van het door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) gehouden vastgoed zoals bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV Wet, door de deskundige 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 bevestigt 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 31 maart 2020 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan vier maanden op het ogenblik van de uitgifte van de nieuwe aandelen, zijnde 11 juni 2020, en de toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt van deze nieuwe aandelen). De deskundige heeft bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed, er geen nieuwe waardering vereist is.

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 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**), 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**) 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*). 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 beschikbaar worden gesteld voor het publiek, dat informatie bevat over het aantal en de aard van de aandelen en de redenen voor en de bijzonderheden van de aanbieding en de toelating (het informatiememorandum).

## III. BELANG VAN DE INBRENG IN NATURA EN DE VOORGESTELDE KAPITAALVERHOGING VOOR DE VENNOOTSCHAP

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens de Vennootschap in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, 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).

De statutaire zaakvoerder stelt dus vast dat de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap zijn.

## IV. WAARDERING VAN DE INBRENG

De inbreng in het kader van het keuzedividend bestaat uit de inbreng van de netto-dividendvordering (EUR 1,778) verbonden aan in totaal maximum 15.767.245 coupons nr. 22. Overeenkomstig de normale

waarderingsregels, wordt een vordering jegens de Vennootschap die wordt ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap, gewaardeerd aan nominale waarde.

Deze waarderingsmethode wordt door de statutaire zaakvoerder als adequaat beschouwd voor de inbreng van een dividendvordering in het kader van een keuzedividend. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1.

## V. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:179, §1 en 7:197, §1 WVV heeft de statutaire zaakvoerder de Commissaris van de Vennootschap verzocht om een verslag op te stellen betreffende de in dit verslag besproken inbreng in natura. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de Commissaris betreffende de inbreng van de dividendvorderingen van de aandeelhouders op de Vennootschap luidt als volgt:

*" De inbreng in natura voor een bedrag van maximaal EUR 28.034.117,16 door de aandeelhouders van Montea Comm VA, tot kapitaalverhoging van Montea Comm VA ("de Vennootschap"), bestaat uit de schuldvordering, gewaardeerd aan nominale waarde, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen*

*Bij het beëindigen van onze werkzaamheden in het kader van artikel 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn wij van oordeel dat:*

1. *de verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura en de technische nota met betrekking tot de inbreng in natura van 25 maart 2019. Het bestuursorgaan van de Vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de Vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;*

2. *de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;*

3. *de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, en leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is;*

4. *Op basis van onze beoordeling niets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens die zijn opgenomen in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om het bestuursorgaan en ultiem de aandeelhouders te informeren;*

5. *De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat in maximaal 375.410 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde en hangt samen met de wens van de aandeelhouders om over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen. Rekening houdend met de totale waarde van de inbreng, zal een bedrag van maximaal EUR 7.650.855,80 ingeschreven worden als kapitaal.*

*Wij willen er tenslotte specifiek aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.*

*Brussel, 18 mei 2020*

*Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV*

*Commissaris*

*Vertegenwoordigd door*

*Joeri* *Klaykens**
*Vennoot*

**Handelend in naam van een BV"*

De statutaire zaakvoerder wijkt niet af van de conclusies van het verslag van de Commissaris.

## VI. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De statutaire zaakvoerder 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 statutaire zaakvoerder van 18 mei 2020 en 11 juni 2020, de koers van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussels of Euronext Paris aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de gemiddelde koers op basis waarvan de uitgifteprijs werd vastgelegd door de zaakvoerder.

De statutaire zaakvoerder behoudt zich eveneens het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken indien er zich tussen 18 mei 2020 en 11 juni 2020 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.

## VII. VERKLARING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE GVV WET

Overeenkomstig artikel 37 van de GVV Wet dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 37, §1 van de GVV Wet, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

Conform artikel 37, §1 van de GVV Wet wordt hierbij meegedeeld dat de volgende door voormeld artikel 37, §1 geviseerde personen als tegenpartij bij de geplande verrichting optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen:

- Montea Management NV, met maatschappelijke zetel in 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), als statutaire zaakvoerder van de Vennootschap;
- Dhr. Dirk De Pauw, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Jo De Wolf, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder en effectieve leider;
- Dhr. Peter Snoeck, als bestuurder van de statutaire zaakvoerder;
- Dhr. Jimmy Gysels als effectieve leider;

– De referentieaandeelhouder: Familie De Pauw.

Zoals uiteengezet onder punt III van dit bijzonder verslag, is de geplande verrichting in het belang van de Vennootschap, en kadert deze verrichting binnen de normale koers van de ondernemingsstrategie van de Vennootschap.

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt berekend als de gemiddelde slotkoers van de Vennootschap gedurende de 30 kalenderdagen voorafgaand aan (en inclusief) 15 mei 2020. Vervolgens wordt een korting toegepast en wordt de uitkomst van dit bedrag afgerond tot twee decimalen na de komma. De geplande verrichting zal met andere woorden onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd, zoals voorgeschreven door artikel 37, § 3 van de GVV Wet.

## VIII. TOEGESTAAN KAPITAAL

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op basis van artikel 7 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 15 mei 2018 een machtiging toegekend aan de statutaire zaakvoerder om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum EUR 240.762.770,66, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 juni 2018. De machtiging is geldig tot 5 juni 2023. De statutaire zaakvoerder heeft reeds viermaal gebruik gemaakt van de machtiging om het kapitaal te verhogen:

- Op 21 september 2018 verhoogde hij het kapitaal van Montea met EUR 16.247.262,08 in het kader van de (indirecte) inbreng in natura van de Tiel-site in Nederland;
- Op 5 maart 2019 verhoogde hij het kapitaal van Montea met EUR 58.036.289,04 in het kader van het openbaar aanbod van nieuwe aandelen tegen een inbreng in geld;
- Op 21 mei 2019 bij de kapitaalverhoging ten belope van EUR 1.915,72 in het kader van de fusie met Bornem Vastgoed NV; en
- Op 12 juni 2019 in het kader van een keuzedividend ten belope van EUR 2.445.722,28.

Het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal bedroeg dus op 18 mei 2020 EUR 164.031.581,54.

Indien alle aandeelhouders met coupon nr. 22 kiezen om in te schrijven op nieuwe aandelen, zullen maximaal 375.410 nieuwe aandelen worden uitgegeven, berekend als:

(totaal aantal coupons nr. 22 / aantal coupons nr. 22 nodig om in te schrijven op één nieuw aandeel) *(af te ronden naar beneden op de eenheid)*
= (15.767.245[4]/ 42)
= 375.410

In dat geval zal het eigen vermogen van Montea maximaal toenemen met EUR 28.034.117,16. Dit wordt als volgt berekend:

Maximum aantal nieuwe aandelen x uitgifteprijs per nieuw aandeel
= 375.410 x EUR 74,676

Het kapitaal wordt in dat geval maximaal verhoogd met een bedrag gelijk aan de fractiewaarde van de bestaande aandelen Montea vermenigvuldigd met het maximaal aantal nieuw uit te geven aandelen in ruil voor coupons nr. 22, zijnde de uitkomst van volgende formule:

(EUR 321.648.192,51 / 15.782.594) x 375.410

[4] Dit zijn de 15.782.594 aandelen van de Vennootschap die bestonden op 31 december 2019, min de dividendrechten verbonden aan de 15.349 eigen aandelen die de Vennootschap zelf aanhoudt op datum van dit verslag, aangezien deze overeenkomstig artikel 7:2017, §1, 2de lid WVV werden geschorst.

Het verschil tussen het maximale bedrag van toename van het eigen vermogen en het maximale bedrag van kapitaalverhoging, zijnde dan EUR 20.383.261,36, wordt geboekt als een uitgiftepremie conform de statuten van Montea.

## IX. TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN

Op basis van Rule 61002/1 van het Euronext Rulebook I dient de aanvraag voor toelating tot de notering voor additionele effecten van dezelfde categorie als de reeds toegelaten effecten te worden gedaan binnen 90 dagen na de uitgifte. De statutaire zaakvoerder heeft het voornemen om een aanvraag te doen tot toelating van de nieuwe aandelen Montea tot de verhandeling op Euronext Brussel en Euronext Parijs vanaf 15 juni 2020.

De nieuwe aandelen Montea zijn op naam op datum van hun uitgifte, maar zullen vanaf hun verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussel en Euronext Parijs omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen.

Opgemaakt in Aalst (Erembodegem) op 18 mei 2020, in twee originele exemplaren.

_____

Jo De Wolf,
vaste vertegenwoordiger

Bijlage I: Verslag van de commissaris

Registratierelaas
Annex.-2020/0580-BRUSSEL5_AA
Bijlage aan akte van notaris Vincent VRONINKS te Bruxelles van 18-05-2020, repertorium 2020/0580
Blad(en): 33 Verzending(en): 0
Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID BRUSSEL 5 op negenentwintig mei tweeduizend twintig (29-05-2020)
Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 2807
Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)
De Ontvanger