**MONTEA**
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Industrielaan 27
9320 Aalst (Erembodegem)
RPR Gent, afdeling Dendermonde
BTW BE 0417.186.211
(de **Vennootschap**)

---

**Verslag van de enige bestuurder overeenkomstig artikel 7:179 *jo.* 7:191 en artikel 26, §1, 3de lid van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV-Wet) met betrekking tot een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht**

---

De Enige Bestuurder (verder gedefinieerd) van de Vennootschap, Montea Management NV, met zetel in 9320 Erembodegem, Industrielaan 27 en met ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent – Afdeling Dendermonde) (de **Enige Bestuurder**) legt hierbij, overeenkomstig artikel 7:179 *jo.* 7:191 WVV en artikel 26, §1, 3de lid GVV-Wet, zijn verslag voor met betrekking tot de in dit verslag beschreven beoogde kapitaalverhoging in geld door uitgifte van maximaal 1.602.364 nieuwe aandelen binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders (de **Kapitaalverhoging**).

De Kapitaalverhoging zal plaatsvinden in het kader van:
(I) een vrijgestelde private aanbieding van de nieuwe aandelen door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuilding"),

**A.** buiten de Verenigde Staten op basis van Regulation S onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de **US Securities Act**), in:

a. de Europese Economische Ruimte (de "EER") tot (x) "gekwalificeerde beleggers", zoals gedefinieerd in artikel 2 (e) van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden 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, zoals gewijzigd (de **Prospectusverordening**) in overeenstemming met de vrijstelling van prospectus voorzien in artikel 1.4(a) en 1.5(a) van de Prospectusverordening, (y) minder dan 150 natuurlijke of rechtspersonen per EU-lidstaat, met uitzondering van gekwalificeerde beleggers, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4(b) en 1.5(a) van de Prospectusverordening of (z) andere rechtspersonen dan "gekwalificeerde beleggers", voor een totale vergoeding van ten minste EUR 100.000 per belegger in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1(4)(d) en 1.5(a) van de Prospectusverordening;
b. het Verenigd Koninkrijk, aan "*qualified investors*" zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening, zoals gewijzigd en omgezet in het recht van het Verenigd Koninkrijk ingevolge de "*European Union (Withdrawal) Act 2018*" en de "*European Union (Withdrawal Agreement) Act 2020*" (de **UK Prospectusverordening**), die zich ook kenmerken als (i) personen met professionele ervaring inzake investeringen die kwalificeren als "*investment professionals*" overeenkomstig artikel 19(5) van de "*Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005*", zoals gewijzigd (**Order**), (ii) "*high net worth companies, unincorporated associations, etc.*", die vallen binnen het toepassingsgebied van artikel 49(2)(a) tot (d) van de Order, of (iii) personen zijn aan wie een aanbod van nieuwe aandelen anderszins rechtmatig mag gecommuniceerd worden en die rechtmatig kunnen deelnemen aan de private aanbieding (al deze personen **Relevante UK Personen**);
c. Zwitserland, aan investeerders die kwalificeren als "*professionele cliënten*" overeenkomstig artikel 4 *jo.* 36 van de Zwitserse wet op financiële diensten ("*Finanzdienstleistungsgesetz*") van 15 juni 2018, zoals gewijzigd (**FinSA**); en
d. in andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers, overeenkomstig de toepasselijke beperkingen;

B. in de Verenigde Staten van Amerika aan "gekwalificeerde institutionele kopers" zoals gedefinieerd in en in overeenstemming met Rule 144A onder de US Securities Act (**Rule 144A**) die zijn voorzien van een QIB Investor Representation Letter (**US QIB Investor Representation Letter**);

(de **ABB**); en

waarbij de toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en Euronext Parijs van de in dit kader uitgegeven nieuwe aandelen zal worden aangevraagd in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.5, a) Prospectusverordening (de **Aanbieding**).

De versnelde vrijgestelde private plaatsing zal plaatsvinden via BNP Paribas Fortis SA/NV en ING Belgium SA/NV, handelend as Joint Global Coordinators, en ABN AMRO Bank N.V., in samenwerking met ODDO BHFS SCA, Belfius Bank SA/NV, in samenwerking met Kepler Cheuvreux S.A. (met inbegrip van haar verbonden ondernemingen en bijkantoren), en KBC Securities SA/NV, handelend als de Joint Bookrunners (hierna samen de **Banken**).

In dit verslag licht de Enige Bestuurder zijn voorstel toe om in het kader van de Kapitaalverhoging, en zoals voorzien in artikel 6.3 van de statuten van de Vennootschap, (i) het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen overeenkomstig artikel 7:191 WW en (ii) geen onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders toe te kennen overeenkomstig artikel 26, §1, 3de lid GVV-Wet.

Dit verslag (i) verantwoordt tevens, overeenkomstig artikel 7:179 en 7:191 WVV, de Aanbieding en de uitgifteprijs die daarin wordt overwogen in het vennootschapsbelang, gelet in het bijzonder op de financiële toestand van de Vennootschap, de redenen voor de opheffing van het voorkeurrecht, de identiteit van de begunstigden van de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en de aard en omvang van hun inbreng, en (ii) beschrijft, overeenkomstig artikel 7:179 en 7:191 WVV, de gevolgen op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de bestaande aandeelhouders uit hoofde van de Kapitaalverhoging en de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht.

Dit verslag dient gelezen te worden in samenhang met het door de commissaris, Ernst en Young Bedrijfsrevisoren BV, met zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Machelen, RPR Brussel (Nederlandstalig) 0446.334.711, vertegenwoordigd door Christophe Boschmans en Christel Weymeersch, overeenkomstig artikel 7:179 jo. 7:191 WVV, opgestelde verslag, waarin deze beoordeelt of er iets onder hun aandacht is gekomen dat hun ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens, opgenomen in dit verslag van de Enige Bestuurder en de beschrijving van de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de raad van bestuur van de Enige Bestuurder (de **Raad**), optredend in het kader van het toegestane kapitaal, voor te lichten.

## 1 TOEGESTANE KAPITAAL

### 1.1 BESCHRIJVING VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL

De Enige Bestuurder wenst in het kader van deze verrichting gebruik te maken van de machtiging met betrekking tot het toegestane kapitaal, zoals voorzien in artikel 6.3 van de statuten van de Vennootschap, en hierbij het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen zonder een onherleidbaar toewijzingsrecht toe te kennen aan de bestaande aandeelhouders, zoals voorzien in artikel 6.3 van de statuten van de Vennootschap.

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

> *"Het bestuursorgaan is gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform de toepasselijke wetgeving, met een maximum bedrag van*
>
> *a) honderd drieënzestig miljoen tweehonderdtachtigduizend negenhonderd en vijf euro zesentwintig eurocent (EUR 163.280.905,26) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,*
>
> *b) honderd drieënzestig miljoen tweehonderdtachtigduizend negenhonderdenvijf euro zesentwintig eurocent (EUR 163.280.905,26) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,]*
>
> *c) tweeëndertig miljoen zeshonderd zesenvijftigduizend honderd éénentachtig euro vijf eurocent (EUR 32.656.181,05)*

*(1) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, (2) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura (andere dan in het kader van de uitkering van een keuzedividend, of (3) enige andere vorm van kapitaalverhogingen, met dien verstande dat het bestuursorgaan in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijk maximumbedrag, zijnde driehonderdzesentwintig miljoen vijfhonderdéénenzestigduizend achthonderdentien euro éénenvijftig eurocent (EUR 326.561.810,51).*

*Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.*

*Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 18 mei 2021.*

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

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

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

*Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen op het passief van de balans."*

De techniek van het toegestane kapitaal staat een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid, vertrouwelijkheid, efficiëntie, kostenbeperking en/of snelheid van uitvoering toe.

### 1.2 BESCHIKBAAR BEDRAG ONDER HET TOEGESTANE KAPITAAL

De Enige Bestuurder heeft sinds 26 mei 2021 (d.i. de publicatiedatum van de machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad) nog geen gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging in artikel 6.3 c) van de statuten van de Vennootschap om het kapitaal te verhogen.

Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal onder artikel 6.3 c) van de statuten aldus tweeëndertig miljoen zeshonderdzesenvijftigduizend honderdeenentachtig euro en vijf eurocent (EUR 32.656.181,05) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, en daarbij kunnen zowel aandelen met als zonder stemrecht worden uitgegeven.

De Kapitaalverhoging kadert binnen de aan de Enige Bestuurder verleende machtiging onder punt 1.1 hierboven. De voorziene termijn van vijf jaar om het kapitaal te verhogen, toegestaan door het huidige artikel 6.3 van de statuten van de Vennootschap, is niet verstreken.

Indien het maximale aantal aandelen van 1.602.364 zou worden uitgegeven, zou EUR 32.656.178,32 (exclusief uitgiftepremie) van het toegestane kapitaal worden gebruikt, met inachtneming van de huidige fractiewaarde per aandeel van EUR 20,38 (afgerond tot twee decimalen na de komma), zodat na de verrichting nog maximaal EUR 2,73 zou kunnen worden aangewend voor een kapitaalverhoging binnen de aan de Enige Bestuurder verleende machtiging.

## 2 BESCHIKBARE RUIMTE ONDER ARTIKEL 26, §1, 3DE LID GVV-WET

Overeenkomstig artikel 26, §1, 1ste en 2de lid GVV-Wet kan een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap het wettelijk voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel beperken of opheffen indien aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht (dat voldoet aan de modaliteiten bepaald in artikel 26, §1, 2de lid GVV-Wet) wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Artikel 26, §1, 3de lid GVV-Wet voorziet echter in een uitzondering op deze verplichting tot toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders indien het wettelijk voorkeurrecht wordt beperkt of opgeheven, indien:

1. de desbetreffende kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal; en
2. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26, §1, 3de lid GVV-Wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer bedraagt dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Gedurende de periode van 12 maanden voorafgaand aan de datum van dit verslag werd nog geen gebruik gemaakt van deze uitzondering. Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap EUR 334.696.732,07. Aangezien (i) de Kapitaalverhoging plaatsvindt binnen het toegestane kapitaal en (ii) de Enige Bestuurder het maximale bedrag waarmee het kapitaal zal worden verhoogd (excl. uitgiftepremies) heeft bepaald op EUR 32.656.181,05 (*i.e.*, niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging over een periode van 12 maanden), wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 26, §1, 3de lid GVV-Wet, en kan de Kapitaalverhoging plaatsvinden zonder dat, naar aanleiding van de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders dient te worden toegekend.

## 3 MODALITEITEN VAN DE AANBIEDING

### 3.1 STRUCTUUR VAN DE AANBIEDING

Het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven in de context van de Kapitaalverhoging is gelijk aan 1.602.364 nieuwe aandelen. Dit aantal werd berekend door het maximumbedrag van de Kapitaalverhoging (exclusief uitgiftepremies) (i.e. EUR 32.656.181,05) te delen door de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen afgerond tot twee decimalen (i.e. EUR 20,38) (waarbij dit aantal nieuwe aandelen werd afgerond naar het lagere gehele getal).

De Aanbieding zal bij wijze van ABB plaatsvinden door de Banken, in de Verenigde Staten van Amerika aan QIB's, zoals gedefinieerd in Rule 144A onder de US Securities Act, en in:

A. de lidstaten van de EER bij (x) gekwalificeerde beleggers (zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Prospectusverordening) in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in overeenstemming met de vrijstelling van prospectus voorzien in artikel 1.4(a) en 1.5(a) van de Prospectusverordening, (y) minder dan 150 natuurlijke of rechtspersonen per EU-lidstaat, met uitzondering van gekwalificeerde beleggers, in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1.4(b) en 1.5(a) van de Prospectusverordening of (z) andere rechtspersonen dan "gekwalificeerde beleggers", voor een totale vergoeding van ten minste EUR 100.000 per belegger in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in artikel 1(4)(d) en 1.5(a) van de Prospectusverordening.
B. het Verenigd Koninkrijk aan Relevante UK Personen;
C. Zwitserland, aan investeerders die kwalificeren als "professionele cliënten" overeenkomstig artikel 4 *jo.* 36 van de FinSA; en
D. andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met inachtneming van de geldende beperkingen.

Voormelde investeerders (samen **Gekwalificeerde Investeerders**) zullen, op basis van een op voorhand door de Joint Global Coordinators met de Enige Bestuurder besproken en overeengekomen "*sollicitation and allocation protocol*", worden aangesproken om hun interesse in de nieuwe aandelen die de Vennootschap in het kader van de Aanbieding zal uitgeven te laten blijken, en hen de mogelijkheid te geven daarop in te schrijven.

De Enige Bestuurder wijst erop dat de uiteindelijke verwezenlijking van de Kapitaalverhoging afhankelijk zal zijn van de ontvangst, omvang en kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen voor de uit te geven nieuwe aandelen in het kader van de Aanbieding via de Banken.

Indien de ontvangen en, rekening houdend met (i) de finale uitgifteprijs, en/of (ii) andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, een bedrag betreffen dat lager ligt dan het door de Enige Bestuurder bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de Enige Bestuurder (of, desgevallend, de bijzonder gevolmachtigden die hiertoe door de Raad werden aangesteld) het recht (maar niet de verplichting) om, overeenkomstig artikel 7:181 WVV, de Kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag (en tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de Enige Bestuurder bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

Zelfs indien de ontvangen en, rekening houdend met de finale uitgifteprijs, aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, betrekking hebben op een bedrag gelijk aan of hoger dan het door de Enige Bestuurder bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de Enige Bestuurder (of, desgevallend, de bijzonder gevolmachtigden die hiertoe door de Raad werden aangesteld) het recht om het aantal inschrijvingen, op basis van andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), te beperken of de inschrijvingen te verminderen en de Kapitaalverhoging door te voeren voor een lager bedrag (en tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de Enige Bestuurder bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

De inschrijvingsperiode begint in principe op 8 november 2022 omstreeks 15 uur en eindigt in principe uiterlijk op dezelfde dag. De Enige Bestuurder (of, desgevallend, de bijzonder gevolmachtigden die hiertoe door de Raad werden aangesteld) is bevoegd om de inschrijvingsperiode naar eigen goeddunken uit te stellen, te verlengen, te verkorten en/of vervroegd te beëindigen, zelfs indien er niet of slechts gedeeltelijk op de uit te geven nieuwe aandelen is ingeschreven.

Daarenboven heeft de Enige Bestuurder (of, desgevallend, de bijzonder gevolmachtigden die hiertoe door de Raad werden aangesteld) de mogelijkheid om de Aanbieding, afhankelijk van de omstandigheden, uit te stellen of te annuleren.

### 3.2 UITGIFTEPRIJS – RECHTVAARDIGING

De Gekwalificeerde Investeerders zullen hun inschrijvingsaanvragen in de ABB op basis van een veelheid aan parameters (waaronder in principe tevens de waardering van de activa aangehouden door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen)) bepalen. De finale uitgifteprijs en het finale aantal uit te geven nieuwe aandelen zal, in overeenstemming met de "*sollicitation and allocation protocol*", worden vastgesteld door de Enige Bestuurder (of, desgevallend, door de bijzonder gevolmachtigden die hiertoe door de Raad van bestuur werden aangesteld) in overleg met de Banken, rekening houdend met diverse parameters, waaronder onder meer de resultaten van de hierboven vermelde ABB en de beurskoers van het Montea-aandeel. De Enige Bestuurder houdt daarbij, met toepassing van artikel 48, eerste lid GVV-Wet, tevens rekening met de waardering van de door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen) aangehouden activa (*in casu* per 30 september 2022) die werd bevestigd door de vastgoeddeskundigen op 4 november 2022 (STADIM) en op 7 november 2022 (Jones Lang LaSalle). De Enige Bestuurder (of, desgevallend, de bijzonder gevolmachtigden die hiertoe door de Raad werden aangesteld), zal de finale uitgifteprijs in normale marktomstandigheden zoals die vandaag gekend zijn kunnen vaststellen en in ieder geval niet mogen vaststellen op een niveau beneden de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen. De finale uitgifteprijs zal dan ook minstens gelijk zijn aan de huidige fractiewaarde van de bestaande, i.e. EUR 20,38 (afgerond tot twee decimalen na de komma).

Tijdens de inschrijvingsperiode kunnen geïnteresseerde Gekwalificeerde Investeerders aan de Banken hun belangstelling om in te schrijven op de uit te geven nieuwe aandelen kenbaar maken, evenals het aantal aandelen en de uitgifteprijs waartegen zij bereid zijn in te schrijven op deze aandelen. Naar de mening van de Enige Bestuurder is deze ABB een eerlijke en objectieve methode op basis waarvan een verantwoorde uitgifteprijs kan worden bepaald.

Een deel van de totale finale uitgifteprijs van alle nieuwe aandelen gelijk aan de huidige fractiewaarde (afgerond tot twee decimalen na de komma) van de bestaande aandelen vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen

(en desgevallend afgerond naar boven tot op de eurocent) zal als kapitaal worden ingebracht. Het saldo zal als een beschikbare reserve op een afzonderlijke rekening genoemd "beschikbare uitgiftepremie" onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap worden geboekt. Tegelijkertijd met de uitgifte zal de fractiewaarde van alle (bestaande en nieuwe) aandelen worden gelijkgeschakeld, zodat alle (bestaande en nieuwe) aandelen vanaf dan dezelfde waarde in het kapitaal vertegenwoordigen en dezelfde rechten hebben.

## 3.3 OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS - VERANTWOORDING

### *3.3.1 OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT*

De Enige Bestuurder is voornemens om in het kader van de Aanbieding het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen met toepassing van artikel 7:191 WVV, zonder daarbij onherleidbare toewijzingsrechten toe te kennen aan de bestaande aandeelhouders, teneinde de Banken in staat te stellen de Aanbieding bij wijze van ABB te laten plaatsvinden.

Ten eerste stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om via een versneld proces een bedrag aan middelen op te halen om haar eigen vermogen te versterken en haar (wettelijk begrensde) schuldgraad te verlagen, hetgeen de Vennootschap de mogelijkheid biedt om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

Ten tweede biedt deze werkwijze de Vennootschap de mogelijkheid om haar aandeelhoudersstructuur zowel nationaal als internationaal te versterken en uit te breiden, wat zowel de stabiliteit en diversiteit van de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap alsook de liquiditeit van de aandelen in de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en Euronext Parijs kan bevorderen. Dit is zowel in het belang van de bestaande aandeelhouders als in het belang van de Vennootschap met het oog op toekomstige transacties op de financiële markten.

Ten derde stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om haar imago bij investeerders, zowel nationaal als internationaal, verder te versterken. Dit is in het belang van de verdere ontwikkeling van de activiteiten van de Vennootschap.

Ten vierde laat een ABB de Vennootschap toe om, in vergelijking met een publieke kapitaalverhoging zonder opheffing van voorkeurrecht, dan wel met opheffing van voorkeurrecht en zonder toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten, sneller en tegen lagere kosten nieuwe financiële middelen aan te trekken. Bovendien zou een ABB de Vennootschap in principe moeten toelaten om tegen gunstigere voorwaarden tegenover dergelijke klassieke *rights issue* nieuwe eigen middelen op te halen, wat uiteindelijk in het voordeel is van alle aandeelhouders.

### *3.3.2 OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT*

Het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders wordt opgeheven, met toepassing van artikel 7:191 WVV.

Om de in punt 3.3.1 vermelde redenen, is de Enige Bestuurder van oordeel dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de bestaande aandeelhouders in het belang is van de Vennootschap en de bestaande aandeelhouders.

## 3.4 RECHTEN VERBONDEN AAN DE NIEUWE AANDELEN

De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort als de bestaande aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de bestaande aandelen, inclusief het dividendrecht over het volledige lopende boekjaar.

## 3.5 TOELATING VAN DE NIEUWE AANDELEN TOT DE VERHANDELING OP DE GEREGLEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS EN EURONEXT PARIJS

De Vennootschap zal in het kader van de Aanbieding een aanvraag richten tot Euronext Brussels en Euronext Parijs voor de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de

Kapitaalverhoging, en beoogt dat de nieuwe aandelen onmiddellijk na hun uitgifte tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en Euronext Parijs zullen worden toegelaten.

### 3.6 AANWENDING NETTO-OPBRENGSTEN AANBIEDING

De voornaamste doelstelling van de Kapitaalverhoging bestaat erin de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven om de uitvoering van haar groeistrategie verder te zetten aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van minstens 6% en om haar eigen vermogen en balans verder te versterken.

Eerst en vooral zullen de netto-opbrengsten worden aangewend voor de verderzetting van haar groeiplan Track'24 door het potentieel van de aanzienlijke landbank van de Vennootschap te verzilveren via in-house ontwikkelingen aan een gemiddeld netto aanvangsrendement van minstens 6%. Daarnaast wil Montea in het huidige uitdagende energieklimaat verder inzetten op energie- en andere duurzaamheidsinvesteringen in lijn met haar duurzaamheidsplan 2030/2050, met daarbij een bijzondere focus op maatregelen om de energie-efficiëntie te verbeteren en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen te verhogen (bv. zonnepanelen, LED-verlichting, warmtepompen en batterijopslag). Deze transactie zal ook de schuldratio verlagen en de gezonde balans ondersteunen in tijden van verhoogde marktvolatiliteit, verzwakkende macro-economische vooruitzichten en hogere rentes. De beoogde netto-opbrengsten zullen, pro forma, de schuldratio verlagen naar ca. 39%. Daarnaast zullen de opbrengsten de liquiditeitspositie van Montea verder versterken en haar in staat stellen om snel te kunnen inspelen op investeringsopportuniteiten, met een focus op duurzaam, multimodaal en multifunctioneel logistiek vastgoed gelegen op strategische toplocaties.

Gelet op voorgaande, is de Aanbieding aldus in het belang van de Vennootschap.

Zoals in detail uiteengezet in punt 3.3.1 van dit verslag, is de Enige Bestuurder van mening dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders, in het kader van de Aanbieding verantwoord zijn in het belang van de Vennootschap.

## 4 FINANCIËLE GEVOLGEN VOOR DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP

De Kapitaalverhoging zal ertoe leiden dat de bestaande aandeelhouders:

- een toekomstige verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing) zullen ondergaan, in de hierna beschreven verhoudingen; en
- worden blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit, aangezien het risico bestaat dat de finale uitgifteprijs lager zal liggen dan de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat tijdstip.

De opheffing van het wettelijk voorkeurrecht heeft op zichzelf, ten aanzien van de Kapitaalverhoging door middel van ABB, geen bijkomende verwatering van de rechten van de bestaande aandeelhouders tot gevolg.

Aangezien het finale aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven in het kader van de Aanbieding op dit ogenblik nog niet vaststaat, is het op datum van dit verslag niet mogelijk om de exacte verwatering te berekenen die zal worden veroorzaakt door de Kapitaalverhoging. Het uiteindelijk aantal uit te geven nieuwe aandelen en hun finale uitgifteprijs zal worden bepaald door de Enige Bestuurder (of, desgevallend, door de hiertoe bijzonder gevolmachtigden door de Raad) in samenspraak met de Banken op basis van de resultaten van de ABB, daarbij rekening houdend met diverse relevante kwalitatieve en kwantitatieve elementen uiteengezet in het "*sollicitation and allocation protocol*", met inbegrip van, maar niet beperkt tot, het aantal nieuwe aandelen waarvoor inschrijvingsorders werden ontvangen, de omvang van de ontvangen inschrijvingsorders, de kwaliteit van de investeerders die dergelijke inschrijvingsorders hebben ingediend en de prijzen waartegen deze orders werden ingediend, alsook de marktomstandigheden en de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat ogenblik. Bovendien kan de Aanbieding, eenmaal gelanceerd, afhankelijk van de omstandigheden, nog steeds worden uitgesteld of geannuleerd.

Rekening houdend met bovenstaande, zijn volgende berekeningen betreffende de financiële gevolgen van de Aanbieding voor de bestaande aandeelhouders louter illustratief en hypothetisch en zijn ze gebaseerd op louter indicatieve financiële parameters. De finale uitgifteprijs en het uiteindelijke aantal nieuwe aandelen dat in het kader van de Aanbieding zal worden uitgegeven, kunnen aanzienlijk afwijken van de in dit verslag gebruikte hypothetische waarden.

De Vennootschap streeft ernaar om de finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen zoveel als mogelijk te laten aansluiten op de slotkoers van de dag voorafgaand aan de ABB.

In de veronderstelling dat er 1.602.364 nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven tegen een finale uitgifteprijs gelijk aan de slotkoers van EUR 69,90 van 7 november 2022, zal de netto-waarde per aandeel (IFRS) *pro forma* wijzigen van EUR 72,99 op 30 september 2022 naar EUR 72,72 met inbegrip van de Aanbieding.

Louter bij wijze van voorbeeld: indien de finale uitgifteprijs 1% minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 69,90 op 7 november 2022, zal de netto-waarde per aandeel (IFRS) op *pro forma* basis wijzigen van EUR 72,99 op 30 september 2022 naar EUR 72,65 met inbegrip van de Aanbieding.

Louter bij wijze van voorbeeld: per percent dat de finale uitgifteprijs minder zou bedragen dan de slotkoers van EUR 69,90 op 7 november 2022, zal de relatieve impact van de Aanbieding tot gevolg hebben dat de netto-waarde per aandeel (IFRS) op 30 september 2022 op *pro forma* basis vermindert met EUR 0,06 per aandeel met inbegrip van de Aanbieding.

De onderstaande tabel geeft de impact van de Aanbieding weer op de deelneming in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had in de veronderstelling dat 1.602.364 nieuwe aandelen worden uitgegeven:

| | **Participatie in het aandeelhouderschap** |
|---|---|
| Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen | 1,00% |
| Na de uitgifte van de nieuwe aandelen | 0,91% |

Goedgekeurd en getekend in één origineel exemplaar op 8 november 2022 te Aalst

Namens Montea Management NV, de enige bestuurder van de Vennootschap.

Jo De Wolf,
vaste vertegenwoordiger

Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke,
CFO en bijzonder gevolmachtigde