MONTEA NV

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 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het "WVV") en artikel 26, §1, 3de lid van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "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 van de Vennootschap, Montea Management NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Industrielaan 27, 9320 Aalst (Erembodegem) en met ondernemingsnummer 0882.872.026 (RPR Gent, afdeling Dendermonde) (de "**Enige Bestuurder**") legt hierbij, 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 1.802.521 nieuwe aandelen tegen een vaste uitgifteprijs van EUR 69,90 per aandeel (de "**Uitgifteprijs**"), 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*") (zgn. "**ABB**"), met dien verstande dat de nieuwe aandelen worden uitgegeven aan de Uitgifteprijs (de "**Aanbieding**"),

   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 (i) "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, (ii) 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 (iii) andere investeerders 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 (de "**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 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 personen die zich redelijkerwijze beschouwen als "gekwalificeerde institutionele kopers" zoals gedefinieerd in en in overeenstemming met Rule 144A onder de US Securities Act ("**Rule 144A**"); en

II. 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 versnelde vrijgestelde private plaatsing zal plaatsvinden via KBC Securities NV en Van Lanschot Kempen N.V., handelend as Joint Global Coordinators, en ABN AMRO samen met zijn verbonden vennootschap ODDO BHF S.A., Belfius Bank NV in samenwerking met Kepler Cheuvreux, en Bank Degroof Petercam 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 WVV, 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 artikelen 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 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, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Machelen, RPR Brussel (Nederlandstalig) 0446.334.711, vertegenwoordigd door Christophe Boschmans, (de "**Commissaris**") 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, 1e lid 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, laatste lid van de statuten van de Vennootschap.

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

> *"Het bestuursorgaan is gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform de toepasselijke wetgeving, met een maximum bedrag van*
>
> *(a) honderddrieëntachtig miljoen zeshonderdzesenzeventigduizend vierhonderdvijfenvijftig euro en twintig eurocent (€ 183.676.455,20) 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) honderddrieëntachtig miljoen zeshonderdzesenzeventigduizend vierhonderdvijfenvijftig euro en twintig eurocent (€ 183.676.455,20) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;*
>
> *(c) zesendertig miljoen zevenhonderdvijfendertigduizend tweehonderdeenennegentig euro en vier eurocent (€ 36.735.291,04) voor kapitaalverhogingen door (i) inbreng in natura (anders dan bedoeld onder lid (b) hierboven), (ii) inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht, of (iii) enige andere vorm van kapitaalverhoging,*
>
> *met dien verstande dat het bestuursorgaan in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het maximumbedrag van driehonderdzevenenzestig miljoen driehonderdtweeënvijftigduizend negenhonderdentien euro negenendertig eurocent (€ 367.352.910,39).*
>
> *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 10 februari 2023.*
>
> *Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal. Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het*

bedrag ervan worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen op het passief van de balans.

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

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

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

De 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 1 maart 2023 (*i.e*. 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 zesendertig miljoen zevenhonderdvijfendertigduizend tweehonderdeenennegentig euro en vier eurocent (€ 36.735.291,04) 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 van dit verslag. 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 1.802.521 zou worden uitgegeven, zou EUR 36.735.272,38 (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 18,66 zou kunnen worden aangewend voor een kapitaalverhoging binnen de aan de Enige Bestuurder verleende machtiging krachtens artikel 6.3 (c) van de statuten.

2 Beschikbare ruimte onder artikel 26,§1, 3de lid GVV-Wet

Overeenkomstig artikel 26, §1, 1steen 2delid 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. De laatste keer dat gebruik gemaakt werd van deze uitzondering is namelijk 8 november 2022. Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap EUR 373.339.535,39.

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 36.735.291,04 (zijnde het maximale bedrag van een kapitaalverhoging toegelaten onder het toegestane kapitaal overeenkomstig artikel 6.3 (c) van de statuten en 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 1.802.521 nieuwe aandelen. Dit aantal werd berekend door het maximumbedrag van de Kapitaalverhoging (exclusief uitgiftepremies) (*i.e.* EUR 36.735.291,04) te delen door de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen afgerond tot twee decimalen (*i.e.* EUR 20,38 (afgerond)) (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 (i) 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, (ii) 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 (iii) andere investeerders 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 de "**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 om in te schrijven op 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 tegen de Uitgifteprijs.

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 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 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 20 november 2023 omstreeks (op of rond) 14u30 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

Alle nieuwe aandelen die zullen worden uitgegeven n.a.v. de Kapitaalverhoging worden uitgegeven aan de Uitgifteprijs. De Uitgifteprijs vertegenwoordigt een discount van 3,98% op de beurskoers van het aandeel van Montea onmiddellijk voorafgaand aan de schorsing van het Montea aandeel n.a.v. de ABB.

De Uitgifteprijs werd vastgesteld door de Enige Bestuurder (of, desgevallend, door de bijzonder gevolmachtigden die hiertoe door de Raad van bestuur werden aangesteld), samen met de Banken en rekening houdend met verschillende parameters waaronder de huidige beurskoers van Montea. Daarbij werd tevens, met toepassing van artikel 48, eerste lid GVV-Wet, rekening gehouden met de waardering van de door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen) aangehouden activa (*in casu* per 30 september 2023) die werd bevestigd door beide vastgoeddeskundigen (STADIM en Jones Lang LaSalle) op 17 november 2023.

Op basis van data bezorgd aan de Enige Bestuurder m.b.t. de gemiddelde korting ("discount") van de finale uitgifteprijs (t.o.v. de slotkoers op de dag voorafgaand aan bekendmaking van de transactie) in transacties zoals de Kapitaalverhoging – i.e. een private plaatsing bij institutionele en/of gekwalificeerde beleggers via een "primaire" ABB - tijdens de periode vanaf 1 januari 2022 t.e.m. 17 november 2023, blijkt het volgende[1]:

Type emittent	***Discount in % (gemiddelde over 2022 - 2023)***
Primaire ABB's van GVV's in België	6,64%
Primaire ABB's van vastgoedbedrijven genoteerd op gereglementeerde markt in de EU	6,67%
Primaire ABB's van bedrijven (ongeacht sector) genoteerd op gereglementeerde markt in de EU	10,00%

Tevens wordt verwezen naar de ABB die Montea in november 2022 heeft uitgevoerd waarbij de finale uitgifteprijs een discount vertegenwoordigde van meer dan 7,00% t.o.v. de slotkoers op de dag voorafgaand aan bekendmaking van de transactie.

Gelet op bovenstaande overzicht, is de Enige Bestuurder van mening dat primaire ABB's – zoals de Kapitaalverhoging - uitgevoerd door vergelijkbare emittenten in België en de EU, en rekening houdend

[1] In de berekening van deze gemiddeldes wordt geen rekening gehouden met transacties met bruto-opbrengsten < 20 miljoen EUR. Bovendien werd de korting aangepast voor specifieke situaties waarbij de dividendcoupon werd onthecht n.a.v. de transactie.

met de huidige marktomstandigheden, geplaatst worden aan een gemiddelde discount van meer dan 6,50 % t.o.v. de slotkoers op de dag voorafgaand aan bekendmaking van de transactie.

De Uitgifteprijs vertegenwoordigt een discount van slechts 3,98% t.o.v. de beurskoers van het Montea aandeel onmiddellijk voorafgaand aan de schorsing van het Montea aandeel n.a.v. de ABB, wat kleiner is dan voormelde gemiddelde discount van meer dan 6,50% voor vergelijkbare transacties door vergelijkbare emittenten.

Gelet op bovenstaande is de Enige Bestuurder van mening dat de Uitgifteprijs, naar verwachting, hoger en minstens gelijk is aan de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen die zou worden bekomen indien deze zou worden bepaald tijdens de ABB. Deze naar verwachting hogere uitgifteprijs leidt tot een meer beperkte verwatering van de bestaande aandeelhouders. Daarenboven is de hoogte van de Uitgifteprijs een teken van het beleggersvertrouwen in de Vennootschap.

Gelet op bovenstaande is de Enige Bestuurder van mening dat de Uitgifteprijs in het belang is van de Vennootschap en bijgevolg al haar aandeelhouders.

Een deel van de totale Uitgifteprijs van de 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

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.

De Enige Bestuurder is van oordeel dat de opheffing van het voorkeurrecht gerechtvaardigd en in het belang van de Vennootschap is aangezien (i) de opheffing een snelle private plaatsing van de nieuwe aandelen mogelijk maakt, en (ii) de Kapitaalverhoging de Vennootschap bijkomende middelen zal verschaffen die haar verdere ontwikkeling en groei zullen ondersteunen:

(i) De Enige Bestuurder is van mening dat deze werkwijze de Vennootschap de mogelijkheid biedt 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.

(ii) Tevens 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.

(iii) Overigens laat een ABB de Vennootschap toe om, in vergelijking met een publieke kapitaalverhoging zonder opheffing van voorkeurrecht, 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.

De Enige Bestuurder is tenslotte van mening dat de voordelen die de Kapitaalverhoging voor de Vennootschap en haar bestaande aandeelhouders biedt, opwegen tegen het nadeel van de opheffing van het voorkeurrecht en de niet-toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten.

Om de in dit artikel 3.3 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:

- *Uitrol van 1 miljoen m² van de bestaande landbank in België en Nederland*

  De netto opbrengsten stellen Montea in staat om de ontwikkeling van 1 miljoen m² van haar bestaande landbank – resulterend in 600.000 m² aan nieuwbouwprojecten - te realiseren, waarvan het grootste deel naar verwachting in 2024 wordt geïnvesteerd. Zoals reeds aangekondigd, zal Montea, bovenop de boekwaarde van deze bouwterreinen, die momenteel € 150 miljoen bedraagt, € 400 miljoen extra investeren om deze uitrol te realiseren. Verwacht wordt met dit investeringsvolume van € 550 miljoen ongeveer € 200 miljoen aan ontwikkelmarges te generen op basis van huidige marktwaarderingen, wat overeenkomt met een waardecreatie van meer dan € 10 per aandeel op niveau van EPRA NTA.

  Op vandaag is reeds 63% van de verhuurbare oppervlakte vergund. De vergunningen voor het resterende deel worden op korte termijn verwacht. Bovendien is op vandaag de totale verhuurbare oppervlakte voor 52% voor-verhuurd (wat een stijging is van 9% of 54.000 m² t.o.v. de datum van publicatie van het persbericht over de cijfers per 30 september 2023). Concrete gesprekken met potentiële huurders bevinden zich in een finale fase voor wat betreft de nog niet voor-verhuurde oppervlaktes.

De uitrol zal leiden tot ca. 600.000 m² extra verhuurbare magazijnen in België en Nederland tegen eind 2025, waarvan het de bedoeling is dat het merendeel zal voldoen aan de hoogste duurzaamheidsnormen (BREEAM "excellent"). Als algemeen principe zal Montea geen speculatieve ontwikkelingen aangaan. De oppervlakte van de vastgoedportefeuille zal hierdoor met maar liefst 30% toenemen over een periode van 2 jaar.

De projecten zullen ontwikkeld worden aan een netto aanvangsrendement van gemiddeld 7,0% waardoor ca. € 39 miljoen extra huurinkomsten op jaarbasis (een stijging van ruim 35% ten opzichte van de netto huur op jaarbasis per 30 september 2023) gegenereerd zullen worden. Het verwachte netto aanvangsrendement stijgt van 6,0% eind vorig jaar naar gemiddeld 7,0%. De belangrijkste drijfveren voor de betere rendementsvooruitzichten zijn stijgende markthuurniveaus2 en geleidelijk dalende bouwkosten.

- *Flexibel inspelen op marktopportuniteiten in alle landen waar Montea actief is.*

  Daarnaast zal de netto opbrengst worden gebruikt om flexibel in te spelen op marktopportuniteiten om de verdere groei van de Vennootschap door te zetten in de landen waar zij actief is, dit bovenop het reeds aangekondigde investeringsvolume. Montea ziet en analyseert voortdurend nieuwe investeringsopportuniteiten met daarbij een blijvende focus op zowel acquisitie van standing assets als de verdere aangroei van de landbank om deze nadien te verzilveren via in-house ontwikkelingen die voldoen aan onze strenge kwaliteits- en duurzaamheidsvereisten en een gemiddeld netto aanvangsrendement van 7,0% zullen opbrengen. Via deze strategie verwacht Montea de kwalitatieve groei van haar portefeuille en de creatie van bijkomende aandeelhouderswaarde voor de komende jaren verder te zetten.

- *Versterking balans en controleren EPRA LTV rekening houdend met verdere investeringen*

  Montea beschikte op eind september 2023 over een gezonde balans met een EPRA LTV van 39,7% en een (adjusted) Net Debt/EBITDA op 8.1x. De Kapitaalverhoging zal, pro forma, de EPRA LTV onmiddellijk doen dalen naar ca. 33,8% en de (adjusted) Net Debt/EBITDA naar ca. 6,9x . Na de reeds aangekondigde uitrol van de landbank wordt verwacht dat de EPRA LTV zal stijgen naar ca. 37,7% en dat de (adjusted) Net Debt/EBITDA ca. 7,5x zal bedragen. Met de Kapitaalverhoging versterkt Montea dan ook haar reeds solide balans zodat ingespeeld kan blijven worden op verdere marktopportuniteiten naast de reeds aangekondigde realisatie van 600.000 m² nieuwbouwprojecten.

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

Zoals in detail uiteengezet in punt 3.3 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.

[2] Dankzij onder meer schaarste in duurzame logistieke gebouwen, een verwachte blijvende sterke groei bij de logistieke dienstverleners en aanhoudende hoge bezettingsgraad.

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 financiële verwatering van hun aandelenbezit, aangezien de 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 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 en de kwaliteit van de investeerders die dergelijke inschrijvingsorders hebben ingediend. 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. Het uiteindelijke aantal nieuwe aandelen dat in het kader van de Aanbieding zal worden uitgegeven kan aanzienlijk afwijken van de in dit verslag gebruikte hypothetische waarden.

Indien er 1.802.521 nieuwe aandelen worden uitgegeven tegen de Uitgifteprijs, zal de netto-waarde per aandeel (IFRS) *pro forma* wijzigen van EUR 74,26 op 30 september 2023 naar EUR 73,87 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 1,00% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had in de veronderstelling dat 1.802.521 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 20 november 2023 te Aalst

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

Naam: Jo De Wolf	Naam: Elijarah BV, vertegenwoordigd door Els Vervaecke
Functie: Vaste vertegenwoordiger	Functie: CFO en bijzonder gevolmachtigde