MONTEA

Naamloze vennootschap
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Alfons Van de Maelestraat 96, 9320 Aalst (Erembodegem)
RPR Gent – Afdeling Dendermonde
BTW BE 0417.186.211

(de **Vennootschap** of **Montea**)

BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OPGESTELD MET TOEPASSING VAN DE ARTIKELEN 7:179, §1 *JUNCTO* 7:197, §1 WVV EN ARTIKEL 26, §2 GVV-WET M.B.T. EEN KAPITAALVERHOGING DOOR MIDDEL VAN EEN INBRENG IN NATURA

I. INLEIDING

De raad van bestuur van de Vennootschap legt hierbij zijn bijzonder verslag voor dat werd opgesteld overeenkomstig de artikelen 7:179, §1 *juncto* 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (**WVV**) met betrekking tot de voorgestelde kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura van de Target Aandelen, de Aandeelhoudersleningen, de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X (allen zoals hierna gedefinieerd) door WLP Investments, een naamloze vennootschap en gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (in aanvraag), met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 1044.611.014 (de **Inbrenger**) in ruil voor (i) nieuwe aandelen van de Vennootschap aan een uitgifteprijs van 82,97 EUR per aandeel, gelijk aan de EPRA NTA van de Vennootschap per 31 maart 2026 (ter vergoeding van 95% van de totale Inbrengwaarde, zoals hierna gedefinieerd), en (ii) een vergoeding in geld van 11.544.689 EUR (ter vergoeding van het saldo van de totale Inbrengwaarde) (de **Kapitaalverhoging**).

Overeenkomstig artikel 7:197, §1, eerste lid WVV beschrijft de raad van bestuur in dit verslag de inbreng in natura, verantwoordt hij waarom zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging in het belang zijn van de Vennootschap, motiveert hij de waardering van de inbreng en geeft hij aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid WVV verantwoordt de raad van bestuur eveneens de uitgifteprijs en beschrijft hij de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Op grond van artikel 26, §2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de **GVV-Wet**) dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een GVV het verslag bovendien de identiteit van de inbrenger te vermelden, evenals een toelichting te geven over de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de raad van bestuur dit verslag in ontwerp voorgelegd aan de commissaris van de Vennootschap, zijnde EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Christophe Boschmans (handelend namens een BV) (de **Commissaris**), ter beoordeling in een verslag of (i) de in dit verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn, en (ii) de waardebepalingen waartoe de door de raad van bestuur in dit verslag toegepaste waarderingsmethodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag van de Commissaris wordt als Bijlage 1 aan dit verslag gehecht.

De verrichtingen beschreven in dit verslag zullen worden voorgelegd ter goedkeuring van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap die op 3 december 2026 zal worden gehouden op de zetel van de Vennootschap voor een notaris van het notariskantoor Vroninks, Ricker, Weyts en Sacré BV, met zetel gevestigd te Kapitein Crespelstraat 16, 1050 Elsene en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0764.526.977, of door een vervangende notaris die territoriaal bevoegd is (de **Buitengewone Algemene Vergadering**). De totstandkoming van de Kapitaalverhoging zal op of rond 15 december 2026 worden vastgesteld bij authentieke akte op verzoek van de raad van bestuur of van één of meer daarvoor speciaal gemachtigde bestuurders of lasthebbers overeenkomstig artikel 7:186 WVV (de **Totstandkoming van de Kapitaalverhoging**). In geval het vereiste quorum op de Buitengewone Algemene Vergadering niet zou zijn bereikt, zal de Buitengewone Algemene Vergadering opnieuw worden georganiseerd op 22 december 2026 om te besluiten en beraadslagen over dezelfde agenda. Op deze tweede vergadering kunnen de hieronder vermelde voorstellen worden aangenomen met dezelfde (bijzondere) meerderheden, ongeacht het aantal aanwezige of

vertegenwoordigde aandelen. In dit geval zal de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging op of rond 22 december 2026 worden vastgesteld bij authentieke akte op verzoek van de raad van bestuur of van één of meer daarvoor speciaal gemachtigde bestuurders of lasthebbers.

II. TRANSACTIE

De Kapitaalverhoging maakt intrinsiek deel uit van een grotere transactie tussen de Vennootschap, de Inbrenger en Weerts Logistics Parks NV, met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0778.449.447 (RPR Antwerpen, afdeling Tongeren-Borgloon) (**WLP NV**) (de Inbrenger, WLP NV, samen met de dochtervennootschappen van WLP NV, hierna **Weerts**), waarbij (i) Montea van Weerts haar bijna integrale Italiaanse portefeuille van logistiek vastgoed en een deel van haar portefeuille van logistiek vastgoed in Duitsland verwerft (fase 1), en (ii) er een exclusieve ontwikkelingssamenwerking tot stand wordt gebracht voor toekomstige ontwikkelingen in Italië (fase 2) (de **Transactie**).

De Transactie is gestructureerd op basis van twee fases in lijn met de volgende principes en stappen:

Fase 1

(i) Weerts heeft sinds een 5-tal jaren een substantiële portefeuille van (gronden geschikt voor) logistieke gebouwen opgebouwd in Italië, die zij wenst in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap.

(ii) Door de verwerving van acht logistieke vastgoedactiva[1] in Italië beoogt de Vennootschap om de geografische spreiding van haar portefeuille van logistieke activa fors uit te breiden naar Italië, de derde economische grootmacht van de Europese Unie. Door de verwerving van een portefeuille van een GLA van in totaal 259.094 m² (indien opgeleverd) aan voorverhuurde logistieke magazijnen slaagt de Vennootschap erin om haar activiteiten in deze nieuwe geografie op te starten met een voldoende omvang die een solide basis vormt voor de verdere groei van Montea in deze nieuwe geografie. Ingevolge de inbreng draagt Weerts haar bestaande portefeuille van logistiek vastgoed in Italië bijna integraal over aan de Vennootschap.

(iii) Daarnaast wenst Weerts twee logistieke sites[2] gelegen in Duitsland in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap; dit betreft niet de gehele portefeuille van de Weerts Groep in Duitsland.

(iv) Naast de aandelen in de vastgoedvennootschappen die voormelde logistieke vastgoedactiva aanhouden, beoogt de Inbrenger als onderdeel van dezelfde inbreng in natura de Aandeelhoudersleningen, de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X (allen zoals hierna gedefinieerd) in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap. De inbreng in natura van deze vier items wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Buitengewone Algemene Vergadering.

(v) In ruil voor de Inbreng (zoals hierna gedefinieerd), verkrijgt de Inbrenger nieuwe aandelen in de Vennootschap aan een uitgifteprijs van 82,97 EUR per aandeel. De tussen de Vennootschap en de Inbrenger overeengekomen uitgifteprijs is gelijk aan de EPRA NTA per 31 maart 2026 en vertegenwoordigt een premie van 26,87% t.o.v. de slotkoers van het aandeel op 28 oktober 2026 (i.e. 65,40 EUR). Door de Inbreng verkrijgt de Inbrenger 10,15% van de aandelen van de op dat moment door de Vennootschap uitgegeven aandelen (zie onder, sectie III.D). De Inbrenger heeft toegestemd met een lock-up van twaalf maanden op de verhandelbaarheid van de nieuwe aandelen met ingang vanaf de Closing Datum. Hierdoor doet Weerts intrede als grootste lange termijn referentie-aandeelhouder van de Vennootschap.

Fase 2

N.a.v. Fase 2 wordt een exclusieve samenwerking aangegaan tussen Montea en Weerts voor een termijn van in principe vier jaar vanaf 1 januari 2027 met als doel om de portefeuille van Montea in Italië verder uit te bouwen. Als onderdeel van de samenwerking zal Weerts nieuwe ontwikkelingsprojecten aanbrengen aan Montea. Indien deze projecten voldoen aan de tussen partijen vastgestelde investeringscriteria zullen Montea en Weerts samen de logistieke vastgoedactiva aankopen en realiseren in Italië. Weerts zal hierbij een deelname verkrijgen in de gerealiseerde ontwikkelingsmeerwaarde. De uitbetaling aan Weerts van de door haar gerealiseerde ontwikkelingsmeerwaarde zal gebeuren op de wijze zoals overeengekomen tussen partijen.

De Inbreng (zoals hierna gedefinieerd) zal plaatsvinden mits vervulling van de Opschortende Voorwaarden (zoals hierna gedefinieerd).

[1] Zoals verder beschreven onder sectie III.A(a), worden zeven van de acht logistieke sites in Italië in volle eigendom gehouden door de Target Vennootschappen en bezit één van deze Target Vennootschappen een bindende aankoopoptie om een logistiek vastgoed in Italië te verwerven.

[2] Zoals verder beschreven onder sectie III.A(a), wordt één van de twee logistieke sites in Duitsland in volle eigendom gehouden door de Target Vennootschap (WLP XXIII) en beschikt de andere Duitse Target Vennootschap (WLP XXII) over een erfpachtrecht op de tweede logistieke site in Duitsland.

In het kader van de voorgenomen Transactie brengt de Inbrenger de Target Aandelen, de Aandeelhoudersleningen, de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X, zoals hieronder beschreven, in het kapitaal van de Vennootschap. De Inbreng (zoals hierna gedefinieerd) wordt voor 95% vergoed door uitgifte van nieuwe aandelen in de Vennootschap en voor het saldo door betaling in geld volgens de modaliteiten overeengekomen tussen partijen. Ten gevolge van deze inbreng zullen 2.643.715 nieuwe aandelen van de Vennootschap worden uitgegeven aan een uitgifteprijs van 82,97 EUR per aandeel en zal de Inbrenger, na goedkeuring van de voorgestelde Kapitaalverhoging, aldus een deelneming in de Vennootschap aanhouden van 10,15%.

Met **Closing Datum** wordt in dit verslag de datum bedoeld waarop de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging wordt vastgesteld bij authentieke akte en op de nieuw uit te geven aandelen in het kader van de Inbreng zal worden ingeschreven. Mits een voldoende aanwezigheidsquorum wordt behaald en de Buitengewone Algemene Vergadering de Inbreng op 3 december 2026 goedkeurt, zal Closing Datum plaatsvinden op 15 december 2026.

III. KAPITAALVERHOGING

A. BESCHRIJVING VAN DE INBRENG

Op Closing Datum zal de Inbrenger (i) de Target Aandelen, (ii) de Aandeelhoudersleningen, (iii) de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en (iv) de Vordering Koopprijs 2 WLP X (telkens zoals hierna gedefinieerd) overdragen aan de Vennootschap via een inbreng in natura in het kapitaal van de Vennootschap (de **Inbreng**) mits vervulling van de Opschortende Voorwaarden.

(a) Target Aandelen

In het kader van de Transactie zal de Inbrenger op of voorafgaand aan de Closing Datum volgende aandelen verwerven van WLP NV en Weerts Logistics Parks International SA (**WLP Int**), en deze vervolgens inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap op Closing Datum:

(i) 22.499 van de 25.000 uitgegeven aandelen (89,996%)[3] in Weerts Logistic Park XXII GmbH, een Duitse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*GmbH*), met zetel gevestigd te Düsseldorf c/o KSP Stübben & Partner mbB, Rather Straße 110a, 40476 Düsseldorf en ingeschreven in het vennootschapsregister van het Amtsgericht Düsseldorf onder nummer HRB 96198, dat over een erfpachtrecht beschikt m.b.t. het logistiek vastgoed gelegen te Hans-Wittwer-Straße 7, 9, 11, 04435 Schkeuditz (Duitsland) en geregistreerd in het kadaster van het Amtsgericht Eilenburg, kadastrale gemeente Schkeuditz, folio 6870 (grondblad) en folio 6880 (erfpachtblad) (**WLP XXII**);

(ii) 22.499 van de 25.000 uitgegeven aandelen (89,996%)[4] in Weerts Logistic Park XXIII GmbH, een Duitse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*GmbH*), met zetel gevestigd te Düsseldorf c/o KSP Stübben & Partner mbB, Rather Straße 110a, 40476 Düsseldorf en ingeschreven in het vennootschapsregister van Amtsgericht Düsseldorf onder nummer HRB 95996, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Desbrocksheidering 15, 30419 Hannover (Duitsland) en geregistreerd in het kadaster van het Amtsgericht Hannover, kadastrale gemeente Stöcken, folio 6510 (**WLP XXIII**);

(iii) alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XXVII Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12690000018, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Via dei Gerani 25-27, Bari-Modugno (Italië) en geregistreerd in het *Building Cadastral Register* van Mondugno: sheet 8, perceel 598, en in het Land Cadastral Register: sheet 20, perceel 92 (**WLP XXVII**);

(iv) alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XLII Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12754690019, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Strada Provinciale No 12, Fidenza (Fidenza II) (Italië) en geregistreerd in het *Building Cadastral Register* van Fidenza: sheet 20, perceel 117 (**WLP XLII**);

(v) 615 van de 615 (100%) van de aandelen in Weerts Logistic Park BER 6 NV, een Belgische naamloze vennootschap, met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven in de

[3] De resterende 2.501 aandelen (10,004%) worden aangehouden door Le Berceau SRL, een Belgische vennootschap met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0770.304.417.

[4] De resterende 2.501 aandelen (10,004%) worden aangehouden door Le Berceau SRL, een Belgische vennootschap met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0770.304.417.

Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0785.508.275 (RPR Antwerpen, afdeling Tongeren-Borgloon) (**WLP BER 6**) dat rechtstreeks 100% van de aandelen in volgende vennootschappen aanhoudt:

a. Alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XXXVI Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12690030015, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Via Istituto Santa Maria della Pietà S.n.c., Favaro Veneto, Venetië (WHC) (Italië) en geregistreerd in het *Building Cadastral Register* van Venetië – Favaro Veneto: sheet 148, percelen 994, sub-perceel 1, 2, 3, 7, 8 en perceel 997, sub-perceel 1, 2, 3, 6, 13, 4, 9, 10, 11, 12, en in het *Land Cadastral Register*: sheet 148, percelen 1202, 1205, 1206, 1207 en onder Lot 1 van sheet 148, perceel 994 en 997 (**WLP XXXVI**);

b. Alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XXXVII Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12812150014, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen in Milaan West (Robecchetto) (Italië) en geregistreerd in het Land Cadastral Register van Robecchetto con Induno (MI): sheet 6, percelen 793, 289, 42, 795, 797, 798, 800, 801, 802, 803, perceel 511 sub-perceel 1 en 702, perceel 521 sub-perceel 701 en 734 (**WLP XXXVII**);

c. Alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XLI Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12754680010, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen in Fidenza (Fidenza I) (Italië) en geregistreerd in het Land Cadastral Register van Fidenza: sheet 36, percelen 755, 757, 758, 749, 751, 753, 24, 25, 26, 353, 530, 531, 534 (**WLP XLI**);

(vi) alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XXXVI-D1 Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12812010010, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Dese, Venetië (WHD1) en geregistreerd in het Land Cadastral Register van Venetië: sheet 148, percelen 631, 990, 58, 222, 378, 886, 976, 978, 980, 982, 984, 239, 628, 987, 989, 993 (**WLP XXXVI-D1**); en

(vii) alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XLV Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12944260012 (**WLP XLV**) die volgende activa aanhoudt (a) volle eigendom van een logistiek vastgoed gelegen in Sarzana (La Spezia) (Italië), en (b) een bindende aankoopoptie om een logistiek vastgoed te verwerven gelegen te Udine en geregistreerd in het Land Cadastral Register van Sedegliano: sheet 41, perceel 196, sub. 1, (categorie D/7) en het Building Cadastral Register van Sedegliano: sheet 41, perceel 526.

hierna samen de **Target Aandelen** en de **Target Vennootschappen**; het onderliggende vastgoed dat wordt aangehouden door de Target Vennootschappen zoals hierboven beschreven samen de **Onroerende Goederen**.

(b) Aandeelhoudersleningen

In het kader van de Transactie zullen onderstaande aandeelhoudersleningen op of voorafgaand aan de Closing Datum worden overgedragen aan de Inbrenger als kredietgever, en zal de Inbrenger deze vervolgens inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap op Closing Datum:

(i) *Intercompany revolving credit facility* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (*creditor*) en WLP XXII (*debtor*), initieel afgesloten op 22 december 2022 en nadien gewijzigd door addenda d.d. 22 oktober 2025 en 15 juni 2026, voor een totaal kredietbedrag van 35.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom van 19.940.380,54 EUR en interesten van 2.410.723,65 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 22.351.104,19 EUR;

(ii) *Intercompany credit facility agreement* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (*creditor*) en WLP XXIII (*debtor*), initieel afgesloten op 18 februari 2022 en nadien gewijzigd door addenda d.d. 12 juli 2022 en 20 juni 2023, voor een totaal kredietbedrag van 10.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom 1.184.840,67 EUR en interesten van 1.811.007,25 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 2.995.847,92 EUR;

(iii) *Intercompany credit facility agreement* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (*creditor*) en

WLP XXVII (*debtor*), initieel afgesloten op 30 november 2022, en nadien gewijzigd door addenda d.d. 25 februari 2025 en 2 oktober 2025, voor een totaal kredietbedrag van 30.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom 22.842.666,34 EUR en interesten van 3.559.409,37 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 26.402.075,71 EUR;

(iv) *Intercompany credit facility agreement* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (*creditor*) en WLP XLII (*debtor*) van 30 november 2022, zoals nadien gewijzigd door addenda d.d. 23 oktober 2023 en 6 juni 2024, voor een totaal kredietbedrag van 40.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom 19.793.350,18 EUR en interesten van 5.499.852,01 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 25.293.202,19 EUR;

(v) *Intercompany credit facility agreement* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (*creditor*) en WLP BER 6 (*debtor*) van 4 december 2025 voor een totaal kredietbedrag van 60.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom 44.394.856,01 EUR en interesten van 1.772.340,22 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 46.167.196,23 EUR;

(vi) *Intercompany credit facility agreement* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP Int (*creditor*) en WLP XXXVI-D1 (*debtor*) van 26 juni 2023 voor een totaal kredietbedrag van 20.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom 3.151.287,86 EUR en interesten van 666.119,25 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 3.817.407,11 EUR;

(vii) *Intercompany credit facility agreement* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP Int (*creditor*) en WLP XLV (*debtor*) van 26 maart 2024 voor een totaal kredietbedrag van 20.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom 10.297.326,53 EUR en interesten van 208.344,68 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 10.505.671,21 EUR;

hierna samen de **Aandeelhoudersleningen**.

(c) Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X

WLP NV en de Vennootschap hebben op 23 december 2024 een koopovereenkomst (zoals van tijd tot tijd gewijzigd, de **SPA 1 WLP X**) afgesloten voor de aankoop door de Vennootschap van 40% van de aandelen van Weerts Logistic Park X NV, een Belgische naamloze vennootschap, met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0756.935.441 (RPR Antwerpen, afdeling Tongeren-Borgloon) (**WLP X**). WLP X is de eigenaar van een erfpachtrecht op de site gelegen te zone Fontaine te Liège Airport Cargo City West, waarop momenteel een logistiek magazijn wordt ontwikkeld (en reeds deels werd opgeleverd) dat wordt gehuurd door Skechers. Per 26 maart 2025 vond de finale aankoop plaats door Montea van 40% van de aandelen in WLP X. Overeenkomstig art. 5 van de SPA 1 WLP X, zoals gewijzigd krachtens een addendum van 29 oktober 2026, is de aandelenprijs in 2 delen verschuldigd. Het eerste deel werd reeds voldaan op 26 maart 2025. Het tweede deel van de aankoopprijs (de zgn. "*Second Installment of the Purchase Price*" zoals gedefinieerd in de SPA 1 WLP X, hierna in dit verslag gedefinieerd als het **Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X**), werd tussen partijen vastgesteld op 28.767.910,87 EUR overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten uiteengezet in SPA 1 WLP X, onder voorbehoud van finale afrekening in de loop van Q4 2027.

De vordering die ontstaat uit het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X zal voorafgaand aan de Closing Datum, met akkoord van de Vennootschap, door WLP NV worden overgedragen naar de Inbrenger.

Als onderdeel van de Inbreng, zal de Inbrenger de vordering op de Vennootschap die ontstaat uit het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X (de **Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X**) inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap, waardoor de vordering tenietgaat door compensatie.

(d) Vordering Koopprijs 2 WLP X

WLP NV en de Vennootschap hebben op 29 oktober 2026 een tweede koopovereenkomst (**SPA 2 WLP X**) afgesloten voor de aankoop door de Vennootschap van 8,94% van de aandelen van **WLP X**[5] onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de Inbreng door de Buitengewone Algemene Vergadering. Overeenkomstig art. 4 van de SPA 2 WLP X heeft WLP NV recht op betaling door de Vennootschap van de aankoopprijs (de zgn. "*First Installment of the Purchase Price*" zoals gedefinieerd in de SPA 2 WLP X, hierna in dit verslag gedefinieerd als de **Koopprijs 2 WLP X**).

De vordering die ontstaat uit de Koopprijs 2 WLP X zal voorafgaand aan Closing Datum, met akkoord van de Vennootschap, door WLP NV worden overgedragen naar de Inbrenger.

Als onderdeel van de Inbreng, zal de Inbrenger de vordering op de Vennootschap die ontstaat uit de Koopprijs 2 WLP X (de

[5] Het saldo van de aandelen in WLP X (i.e. 51, 06%) wordt aangehouden door WLP NV.

Vordering Koopprijs 2 WLP X) inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap, waardoor de vordering tenietgaat door compensatie.

B. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De Inbreng is onder opschortende voorwaarde van (i) de goedkeuring van de Inbreng door de Buitengewone Algemene Vergadering en (ii) de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging en de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, die op de Closing Datum zal plaatsvinden (de **Opschortende Voorwaarden**).

C. WAARDERING VAN DE INBRENG

(a) Inbrengwaarde Target Aandelen

De inbrengwaarde van de Target Aandelen werd door de Inbrenger en de Vennootschap conventioneel vastgesteld op 53.348.624,39 EUR (de **Inbrengwaarde Target Aandelen**). De Inbrengwaarde Target Aandelen is gebaseerd op waardering van de Onroerende Goederen die door de Target Vennootschappen worden aangehouden (zoals overeengekomen tussen de Vennootschap en de Inbrenger en zoals gecertificeerd door Jones Lang LaSalle, handelend als onafhankelijke vastgoeddeskundige van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wet) waarbij onder meer rekening werd gehouden met de strategische ligging en de verwachte huuropbrengsten van de onderliggende Onroerende Goederen, alsook de opleveringsgaranties en de huurgaranties die door Weerts worden verstrekt.

De tussen partijen overeengekomen waardering van de onderliggende Onroerende Goederen die worden aangehouden[6] door de Target Vennootschappen bedraagt in totaal voor alle onderliggende Onroerende Goederen samen 343.528.706,43 EUR.

Rekening houdend met, onder andere, de geraamde liquide middelen, provisies, schulden en werkkapitaal binnen de Target Vennootschappen per 15 december 2026, bedraagt de Inbrengwaarde Target Aandelen – i.e. de tussen partijen overeengekomen inbrengwaarde voor alle Target Vennootschappen – in totaal 53.348.624,39 EUR.

Voormelde Inbrengwaarde Target Aandelen is een onderbouwde pro-forma raming per 15 december 2026[7] en vormt het definitieve bedrag van de Inbrengwaarde Target Aandelen dat wordt gehanteerd voor de voorgestelde Inbreng, de Kapitaalverhoging en de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van dit verslag.

De Inbrengwaarde Target Aandelen zal na Closing Datum, op basis van het *closing accounts*-mechanisme en na overeenkomst tussen de Vennootschap en de Inbrenger, waar nodig, worden aangepast in de loop van Q4 2027. Enig verschil tussen de aangepaste Inbrengwaarde Target Aandelen zoals zal worden vastgesteld in Q4 2027 en de Inbrengwaarde Target Aandelen die wordt gehanteerd voor de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen op Closing Datum zal uitsluitend worden vergoed in geld en vormt, voor alle duidelijkheid, een afzonderlijke vordering tussen de Inbrenger en de Vennootschap die niet wordt ingebracht als onderdeel van de voorgestelde Inbreng die voorwerp uitmaakt van dit verslag.

(b) Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen

De inbrengwaarde van de Aandeelhoudersleningen werd door de Inbrenger en de Vennootschap vastgesteld per Closing Datum op 137.532.504,56 EUR (de **Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen**). Voor de waardering werd rekening gehouden met de uitstaande bedragen onder de Aandeelhoudersleningen, zijnde de hoofdsom en interesten die zullen uitstaan bij inbreng op Closing Datum.

De Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen stemt overeen met de nominale waarde van de Aandeelhoudersleningen (inclusief hoofdsom en interest). De raad van bestuur beroept zich, wat deze waardering betreft, op:

(i) het advies 2021/07 van 9 december 2020 van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen met betrekking tot de invloed van het buitengerechtelijk minnelijk akkoord en de gerechtelijke reorganisatie op de schulden en vordering (update), dat stelt dat een inbreng van een schuldvordering dient te worden gewaardeerd aan haar nominale waarde gelet op het schuldbevrijdend karakter van de inbreng en de afwezigheid van andere toepasselijke wetgeving; en

(ii) het feit dat zulke waardering van een vordering op basis van nominale waarde verantwoord is, gelet op (a) de structuur van de Transactie en het evenwicht dat werd gevonden tussen de verschillende onafhankelijke partijen, en (b) het feit dat de Aandeelhoudersleningen voorafgaand aan de Closing Datum zullen worden overgedragen aan de Inbrenger.

[6] Waarbij "aangehouden" dient te worden geïnterpreteerd als hetzij in volle eigendom aanhouden van een Onroerend Goed, hetzij het aanhouden van een bindende aankoopoptie op het betrokken Onroerend Goed, hetzij een bindend lange termijn erfpachtrecht.

[7] De vermoedelijke Closing Datum zoals hierboven uiteengezet.

Voormelde Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen is vast en finaal.

(c) Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X

Rekening houdend met de modaliteiten en berekeningswijze zoals uiteengezet in de SPA 1 WLP X werd de inbrengwaarde van de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X per Closing Datum vastgesteld op 28.767.910,87 EUR (de **Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X**).

Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de modaliteiten en berekeningswijze zoals uiteengezet in de SPA 1 WLP X.

De Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X stemt overeen met de nominale waarde van de vordering die de Inbrenger heeft op de Vennootschap uit hoofde van de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X. De raad van bestuur beroept zich, wat deze waardering betreft, op:

(i) het advies 2021/07 van 9 december 2020 van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen met betrekking tot de invloed van het buitengerechtelijk minnelijk akkoord en de gerechtelijke reorganisatie op de schulden en vordering (update), dat stelt dat een inbreng van een schuldvordering dient te worden gewaardeerd aan haar nominale waarde gelet op het schuldbevrijdend karakter van de inbreng en de afwezigheid van andere toepasselijke wetgeving; en

(ii) het feit dat zulke waardering van een vordering op basis van nominale waarde verantwoord is, gelet op (a) de structuur van de Transactie en het evenwicht dat werd gevonden tussen de verschillende onafhankelijke partijen, en (b) het feit dat de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X voorafgaand aan de Closing Datum zal worden overgedragen aan de Inbrenger.

Voormelde Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X is een onderbouwde pro-forma raming en vormt het definitieve bedrag van de Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X dat wordt gehanteerd voor de voorgestelde Inbreng, de Kapitaalverhoging en de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van dit verslag.

Het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X zal na Closing Datum, op basis van het *closing accounts*-mechanisme en na overeenkomst tussen de Vennootschap en WLP NV, waar nodig, worden aangepast in Q4 2027 in lijn met de SPA 1 WLP X. Enig verschil tussen het aldus aangepaste Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en het bedrag van het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X dat als basis heeft gediend voor de bepaling van de Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en bijgevolg voor de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen, zal uitsluitend worden vergoed in geld en vormt, voor alle duidelijkheid, een afzonderlijke vordering tussen WLP NV[8] en de Vennootschap, die niet wordt ingebracht als onderdeel van de voorgestelde Inbreng die voorwerp uitmaakt van dit verslag.

(d) Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X

Rekening houdend met de modaliteiten en berekeningswijze zoals uiteengezet in de SPA 2 WLP X werd de inbrengwaarde van de Vordering Koopprijs 2 WLP X per Closing Datum vastgesteld op 11.244.740,08 EUR (de **Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X**).

Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de modaliteiten en berekeningswijze zoals uiteengezet in de SPA 2 WLP X.

De Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X stemt overeen met de nominale waarde van de vordering die WLP NV – en na overdracht van deze vordering door WLP NV aan de Inbrenger –, de Inbrenger, heeft op de Vennootschap uit hoofde van de Vordering Koopprijs 2 WLP X. De raad van bestuur beroept zich, wat deze waardering betreft, op het feit dat zulke waardering van een vordering op basis van nominale waarde verantwoord is, gelet op (a) de structuur van de Transactie en het evenwicht dat werd gevonden tussen de verschillende onafhankelijke partijen, en (b) het feit dat de Vordering Koopprijs 2 WLP X voorafgaand aan de Closing Datum zal worden overgedragen aan de Inbrenger.

Voormelde Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X is een onderbouwde pro-forma raming per 15 december 2026 en vormt het definitieve bedrag van de Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X dat wordt gehanteerd voor de voorgestelde Inbreng, de Kapitaalverhoging en de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van dit verslag.

De Koopprijs 2 WLP X zal na Closing Datum, op basis van het *closing accounts*-mechanisme en na overeenkomst tussen de Vennootschap en WLP NV, waar nodig, worden aangepast in de loop van Q4 2027, zoals voorzien in de SPA 2 WLP X. Enig verschil tussen de aldus aangepaste Koopprijs 2 WLP X en het bedrag van Koopprijs 2 WLP X die als basis heeft gediend

[8] De Inbrenger is geen partij bij de SPA 1 WLP X waardoor enige saldo (in min of in plus) in dit verband dient te worden verrekend tussen de partijen bij de SPA 1 WLP X, i.e. de Vennootschap en WLP NV.

voor de bepaling van de Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X en bijgevolg voor de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen, zal uitsluitend worden vergoed in geld en vormt, voor alle duidelijkheid, een afzonderlijke vordering tussen WLP NV[9] en de Vennootschap die niet wordt ingebracht als onderdeel van de voorgestelde Inbreng die voorwerp uitmaakt van dit verslag.

(e) Totale Inbrengwaarde

Op Closing Datum bedraagt de totale inbrengwaarde aldus 230.893.779,90 EUR (de **Inbrengwaarde**), bestaande uit:

- Inbrengwaarde Target Aandelen: 53.348.624,39 EUR
- Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen: 137.532.504,56 EUR,
- Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X: 28.767.910,87 EUR, en
- Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X: 11.244.740,08 EUR.

De waarderingsmethoden zoals hierboven beschreven worden door de raad van bestuur als adequaat beschouwd. De Inbrengwaarde Target Aandelen is gebaseerd op de waardering van de Onroerende Goederen die door de Target Vennootschappen worden aangehouden waarbij de waardering door de raad van bestuur van alle betrokken Onroerende Goederen niet hoger ligt dan de waardering van alle betrokken onderliggende Onroerende Goederen die de vastgoeddeskundige, Jones Lang LaSalle, overeenkomstig artikel 49, §2 juncto §3-4 van de GVV-Wet per 22 oktober 2026 heeft vastgesteld.

De waardering van de onderliggende Onroerende Goederen die wordt gehanteerd voor de bepaling van de Inbrengwaarde Target Aandelen ligt namelijk niet hoger dan de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige en voldoet aan de vereisten gesteld door artikel 49 van de GVV-Wet.

Het wordt verduidelijkt dat indien de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging niet zou plaatsvinden op 15 december 2026 (bijvoorbeeld omdat de gebruikelijke "closing actions" zoals overeengekomen tussen partijen niet zijn afgerond tegen deze datum), de Totale Inbrengwaarde (en alle onderdelen daarvan) niet worden gewijzigd en ook in dit geval de waarderingen per 15 december 2026 zullen worden gehanteerd. Enig verschil tussen de waarderingen op 15 december 2026 en de uiteindelijke datum van de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging zal tussen partijen niet worden verrekend als onderdeel van de Inbreng die voorwerp uitmaakt van dit verslag.

D. VERGOEDING VAN DE INBRENG

(a) Uitgifte nieuwe aandelen

De Inbreng zal voor 95% vergoed worden door de toekenning aan de Inbrenger van nieuw uitgegeven aandelen in de Vennootschap (de **Nieuwe Aandelen**). Het saldo wordt vergoed in geld door de Vennootschap aan de Inbrenger volgens de modaliteiten overeengekomen tussen partijen (de **Vergoeding in Geld**).

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen Inbreng aan de Inbrenger zal worden toegekend, wordt bekomen door 95% van de totale Inbrengwaarde van 230.893.779,90 EUR (zijnde 219.349.090,91 EUR) te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd). Indien het resultaat van de berekening van het aantal Nieuwe Aandelen geen geheel (rond) getal is, zal het aantal Nieuwe Aandelen worden bepaald door afronding naar beneden naar het dichtste hele aantal aandelen teneinde fracties van aandelen te vermijden. Het eventuele verschil tussen 95% van de totale Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen als gevolg van een dergelijke afronding naar beneden, zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

De Nieuwe Aandelen geven recht op deelname in de winst van de Vennootschap vanaf 1 januari 2027 (i.e. met betrekking tot de boekjaren 2027 en volgende), met uitsluiting van de winst van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2026 en eindigt per 31 december 2026.

(b) Uitgifteprijs

De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen werd conventioneel vastgesteld op 82,97 EUR (afgerond op twee decimalen) (de **Uitgifteprijs**) en werd bepaald aan de hand van de EPRA NTA per aandeel van de Vennootschap per 31 maart 2026 conform de overeenkomst tussen de Vennootschap en Weerts. De uitgifteprijs ligt hoger dan de slotkoers van het aandeel Montea op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel en Euronext Parijs per 29 oktober 2026.

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) de netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging,

[9] De Inbrenger is geen partij bij de SPA 1 WLP X waardoor enige saldo (in min of in plus) in dit verband dient te worden verrekend tussen de partijen bij de SPA 1 WLP X, i.e. de Vennootschap en WLP NV.

en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de datum van de inbrengovereenkomst (i.e. 29 oktober 2026).

De nettowaarde van het aandeel van de Vennootschap per 30 september 2026, zoals op 29 oktober 2026 gepubliceerd in het persbericht van de Vennootschap over de periode 1 januari 2026 t.e.m. 30 september 2026, bedroeg 82,94 EUR (IFRS). De gemiddelde slotkoers van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de inbrengovereenkomst, bedroeg 62,75 EUR.

De Uitgifteprijs van 82,97 EUR voldoet bijgevolg aan de toepasselijke wet- en regelgeving.

(c) Toelating tot de handel

Zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk na de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging, zal de raad van bestuur 100% van de Nieuwe Aandelen op naam inschrijven in het aandelenregister van de Vennootschap.

De Vennootschap zal binnen de toepasselijke termijnen een aanvraag richten aan Euronext Brussel en Euronext Parijs voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Inbreng. De toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen zal gebeuren na de onthechting van coupon nr. 30 aan de bestaande aandelen[10] zodat op het moment van de toelating tot de handel zowel de Nieuwe Aandelen als de bestaande aandelen fungibel zijn.

In beginsel dient in het kader van de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt in de Lidstaat van de Europese Unie, met toepassing van Verordening 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**), een prospectus te worden gepubliceerd. Op deze regel bestaat echter een uitzondering, namelijk met toepassing van artikel 1, 5, a) van de Prospectusverordening is er geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die fungibel zijn met effecten die reeds tot de handel op dezelfde gereglementeerde markt zijn toegelaten, op voorwaarde dat deze effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 30% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de verhandeling op dezelfde gereglementeerde markt is toegelaten.

(d) Waardering vastgoeddeskundigen

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen) gehouden activa 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 mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de relevante activa en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de Vennootschap hebben de reële waarde van het door de Vennootschap en haar perimetervennootschappen gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet per 30 september 2026 geactualiseerd. Gezien enerzijds de Inbreng plaatsvindt binnen de vier (4) maanden na deze actualisatie en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de Vennootschap op 29 oktober 2026 hebben bevestigd dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van de Vennootschap, er geen redenen zijn om aan te nemen dat de waarde van de te waarderen activa per Closing Datum significant zal afwijken van de actualisatie per 30 september 2026, is er geen nieuwe waardering vereist. De onafhankelijke vastgoeddeskundige van de Vennootschap zal deze verklaring voorafgaand aan de Closing Datum herbevestigen.

E. BEDRAG KAPITAALVERHOGING

(a) Huidige kapitaalstructuur

Op de datum van dit verslag bedraagt het kapitaal 476.949.385,41 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 23.402.884 aandelen (waarvan 100.664 aandelen worden aangehouden als eigen aandelen door de Vennootschap).

Het bedrag waarmee het kapitaal wordt verhoogd is dus gelijk aan het aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (d.i. afgerond € 20,38 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden

[10] Coupon nr. 30 vertegenwoordigt het dividendrecht voor de bestaande aandelen voor het boekjaar van 1 januari 2026 t.e.m. 31 december 2026.

gelijkgeschakeld.

Een bedrag gelijk aan de totale Inbrengwaarde, verminderd met (i) de Vergoeding in Geld en (ii) het bedrag van de kapitaalverhoging (zijnde 165.470.336,29 EUR) zal als uitgiftepremie worden geboekt op een afzonderlijke rekening "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

(b) Belangrijkste kenmerken van de kapitaalverhoging

Rekening houdend met:

(i) de Inbreng, bestaande uit de Target Aandelen, de Aandeelhoudersleningen, de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X;
(ii) 100% van de totale Inbrengwaarde, zijnde 230.893.779,90 EUR;
(iii) 95% van de totale Inbrengwaarde, zijnde 219.349.090,91 EUR;
(iv) de Vergoeding in Geld, zijnde 11.544.689,00 EUR;
(v) de Uitgifteprijs van 82,97 EUR; en
(vi) de uitgifte van 2.643.715 Nieuwe Aandelen,

bedraagt de totale Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie) 219.349.090,91 EUR.

De belangrijkste kenmerken van de Kapitaalverhoging zijn:

Belangrijkste kenmerken	
100% van de totale Inbrengwaarde (a)	230.893.779,90 EUR
95% van de totale Inbrengwaarde (b)	219.349.090,91 EUR
Vergoeding in Geld (c)	11.544.689,00 EUR
Uitgifteprijs (d)	82,97 EUR
Aantal Nieuwe Aandelen (e = b / d)	**2.643.715**
Fractiewaarde (f)	20,38 EUR (afgerond tot op twee decimalen na de komma)
Verhoging van kapitaal (g = e * f)	53.878.754,62 EUR
Verhoging van uitgiftepremie (h = a - c - g)	165.470.336,29 EUR
Totale Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie) (i = g + h)	**219.349.090,91 EUR**
Totaal kapitaal na de Kapitaalverhoging	530.828.140,03 EUR
Totaal aantal aandelen na de Kapitaalverhoging	26.046.599

De Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel wordt ten belope van de fractiewaarde geboekt op de rekening "kapitaal". Een bedrag gelijk aan de totale Inbrengwaarde, verminderd met (i) de Vergoeding in Geld en (ii) het bedrag van de kapitaalverhoging wordt geboekt (als uitgiftepremie) op een beschikbare rekening "beschikbare uitgiftepremie", onder het eigen vermogen aan de passiefzijde van de balans van de Vennootschap.

(c) Kapitaalstructuur na de kapitaalverhoging

Ten gevolge van de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging wordt het kapitaal van de Vennootschap verhoogd met 53.878.754,62 EUR, waardoor het van 476.949.385,41 EUR naar 530.828.140,03 EUR wordt gebracht. In het kader van de Kapitaalverhoging zullen 2.643.715 nieuwe gewone aandelen worden uitgegeven, waardoor het totale aantal gewone aandelen in de Vennootschap van 23.402.884 naar 26.046.599 wordt gebracht.

Ten gevolge van de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging zal de Inbrenger de grootste aandeelhouder worden van de Vennootschap waarbij zij 10,15% van het totaal aantal door de Vennootschap uitgegeven aandelen zal aanhouden. De Inbrenger zal in dit verband de nodige kennisgevingen doen in het kader van de transparantiereglementering (i.e. kennisgevingen in geval van (o.m.) het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels). Naast de wettelijke drempels, voorzien de statuten van de Vennootschap, met toepassing van artikel 18, §1 van de Transparantiewet, een bijkomende statutaire drempel van 3%. Door de beoogde Kapitaalverhoging zal de deelneming van de bestaande aandeelhouders in de Vennootschap in een belangrijke mate wijzigen. De Vennootschap verzoekt al haar bestaande aandeelhouders dan ook om aan te geven of zij al dan niet verplicht zijn om een transparantiemelding te doen overeenkomstig de toepasselijke transparantiereglementering.

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

De Vennootschap ontwikkelt en beheert kwaliteitsvolle logistieke en industriële vastgoedsites in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Door de Inbreng, voegt de Vennootschap, onder meer, strategisch gelegen vastgoed toe aan haar

portefeuille. Met de voorgenomen Transactie breidt de Vennootschap haar activiteiten naar Italië, de derde economische grootmacht van de Europese Unie en versterkt zij haar positie in Duitsland. Door de Inbreng voegt Montea een belangrijke geografie toe aan haar portefeuille en zij doet dit van bij de start met een substantiële omvang. Zij doet dit bovendien met een partner die over de noodzakelijke lokale expertise beschikt om de lopende ontwikkeling van de ingebrachte portefeuille met succes te kunnen afronden en om een verdere groei van de Italiaanse portefeuille met nieuwe projecten te kunnen realiseren.

De raad van bestuur wijst er hierbij in het bijzonder op dat de Vennootschap als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap in overeenstemming met artikel 23, §1 van het Koninklijk Besluit m.b.t. de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het **GVV-KB**) onderworpen is aan een maximale schuldgraad (zowel enkelvoudig als geconsolideerd), begrensd tot 65% van de (enkelvoudige respectievelijk geconsolideerde) activa. De uitgifte van nieuwe aandelen biedt de Vennootschap bijgevolg de mogelijkheid om het eigen vermogen te versterken en in de toekomst bijkomende, met schulden gefinancierde transacties te verrichten om zo haar groei-intenties verder te realiseren, binnen de grenzen van bovenstaande wettelijke beperkingen van de maximale schuldgraad.

De verwezenlijking van de verwerving van de Target Aandelen, de Aandeelhoudersleningen, de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X onder de vorm van de Inbreng strookt bijgevolg met die strategie, vermits zij toelaat dat de Vennootschap geen nieuwe schulden moet aangaan om die verwerving te financieren en zelfs leidt tot een versterking van het eigen vermogen van de Vennootschap door middel van een kapitaalverhoging. Op die manier kan de Vennootschap groeien op basis van een kapitaalstructuur die constant blijft.

V. WEERSLAG VAN DE INBRENG OP DE TOESTAND VAN DE VROEGERE AANDEELHOUDERS

Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap 476.949.385,41 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 23.402.884 aandelen zonder nominale waarde. De fractiewaarde per aandeel bedraagt momenteel 20,38 EUR (afgerond ter indicatie). Op de datum van dit verslag zijn er geen andere uitstaande effecten die geconverteerd kunnen worden of recht geven op nieuwe aandelen in de Vennootschap.

Het huidig boekhoudkundig eigen vermogen van de Vennootschap (geconsolideerd) bedraagt 1.932.744.470,33 EUR per 30 september 2026, zoals op 29 oktober 2026 gepubliceerd in het persbericht van de Vennootschap over de periode 1 januari 2026 t.e.m. 30 september 2026. De nettowaarde per aandeel van de Vennootschap per 30 september 2026, zoals op 29 oktober 2026 gepubliceerd in het persbericht van de Vennootschap over de periode 1 januari 2026 t.e.m. 30 september 2026, bedroeg 82,94 EUR (IFRS).

Het dient te worden opgemerkt dat het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap niet van toepassing is, aangezien de voorgenomen Kapitaalverhoging bestaat uit een inbreng in natura.

De beoogde Kapitaalverhoging leidt tot een verwatering van de bestaande aandeelhouders in de zin van het relatieve gewicht van hun aandelen ten opzichte van het totaal aantal aandelen, en houdt dus een vermindering in van hun *pro rata* deel in het aandeelhouderschap, de stemrechten en de liquidatie- en dividendrechten. Aangezien de Uitgifteprijs een premie inhoudt tegenover de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap, houdt de Kapitaalverhoging geen financiële verwatering van de bestaande aandeelhouders in. Daarnaast zou de beoogde Kapitaalverhoging leiden tot een verhoging van het boekhoudkundig eigen vermogen en de nettowaarde van de Vennootschap ten belope van een bedrag gelijk aan het totale bedrag van de Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie) en een stijging van het boekhoudkundig eigen vermogen en de nettowaarde per aandeel van de Vennootschap.

A. VERWATERING VAN DE DEELNEMING IN HET AANDEELHOUDERSCHAP EN WINST- EN STEMRECHTEN

De onderstaande tabellen tonen de verwatering van de stemrechten, de dividendrechten, de opbrengst van de liquidatie van de Vennootschap en andere rechten die verbonden zijn aan de gewone aandelen van de Vennootschap.

De eerste tabel geeft de situatie weer van een bestaande aandeelhouder van de Vennootschap die 1% van het kapitaal van de Vennootschap bezat vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen.

	Deelneming in aandeelhouderschap	Deelneming in winst- en stemrechten(1)
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1,00%	1,0043 %
Na uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,90%	0,9020%

(1) Het verschil tussen de deelneming in het aandeelhouderschap en de deelneming in winst- en stemrechten is toe te schrijven aan de eigen aandelen waarvoor de winst- en stemrechten zijn geschorst.

De tweede tabel geeft een algemeen overzicht van de verwatering van de deelneming in het aandeelhouderschap en de

winst- en stemrechten van de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap[11]:

Verwatering deelneming in aandeelhouderschap en winst- en stemrechten	
Huidig aantal aandelen	23.402.884
Huidig aantal winst- en stemrechten	23.302.220
Aantal Nieuwe Aandelen	2.643.715
Aantal aandelen na de Kapitaalverhoging	26.046.599
Aantal winst- en stemrechten na de Kapitaalverhoging	25.945.935
Verwatering van de bestaande aandeelhouders (ten opzichte van het aantal aandelen)	10,15 %
Verwatering van de bestaande aandeelhouders (ten opzichte van het aantal winst- en stemrechten)	10,19%

B. GEEN FINANCIËLE VERWATERING

De onderstaande tabel toont de financiële impact op de bestaande aandeelhouders ten gevolge van de Kapitaalverhoging, op basis van kenmerken van de Kapitaalverhoging zoals hierboven uiteengezet. Deze tabel is verder gebaseerd op een marktkapitalisatie van de Vennootschap van 1.530.548.613,60 EUR (op basis van de slotkoers van 65,40 EUR van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel op 28 oktober 2026) en gaat ervan uit dat de marktkapitalisatie uitsluitend verhoogt met het totaal bedrag van de Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie).

Financiële impact van de Kapitaalverhoging	
Huidig aantal aandelen	23.402.884
Marktkapitalisatie voor de Kapitaalverhoging	1.530.548.613,60 EUR
Marktkapitalisatie per aandeel voor de Kapitaalverhoging	65,40 EUR
Aantal aandelen na de Kapitaalverhoging	26.046.599
Totaalbedrag van de Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie)	219.349.090,91 EUR
Marktkapitalisatie na de Kapitaalverhoging	1.749.897.704,51 EUR
Marktkapitalisatie per aandeel na de Kapitaalverhoging[12]	67,18 EUR
Positieve impact op de bestaande aandeelhouders	2,65%

Aangezien de Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel een premie inhoudt ten opzichte van de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap, houdt de Kapitaalverhoging geen financiële verwatering van de bestaande aandeelhouders in, maar leidt zij integendeel tot een verhoging van de impliciete marktkapitalisatie per aandeel na de Kapitaalverhoging.

VI. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:179, §1, tweede lid *juncto* 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de raad van bestuur de Commissaris verzocht om een verslag op te stellen betreffende de Inbreng. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de Commissaris betreffende de Inbreng luidt als volgt:

> *"Overeenkomstig artikels 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("WVV"), brengen wij hierna aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Montea (de "Vennootschap") onze conclusies uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 15 oktober 2026.*
> *Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.*
> *Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie « Verantwoordelijkheden van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen ».*
> ***Inzake de inbreng in natura***
> *Overeenkomstig artikel 7:197 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het verslag van het bestuursorgaan ontvangen op datum van 29 oktober 2026, onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:*
> - *de beschrijving van de in te brengen bestanddelen*
> - *de toegepaste waardering*
> - *de daartoe aangewende methodes van waardering.*
>
> *Tevens concluderen wij dat de waarden waartoe de weerhouden methoden van waardering voor de inbreng in natura leiden, ten minste*

[11] De verwatering van de bestaande aandeelhouders ten opzichte van de winstrechten zal slechts optreden vanaf 1 januari 2027, aangezien de Nieuwe Aandelen pas recht geven op deelname in de winst van de Vennootschap vanaf 1 januari 2027 (i.e. met betrekking tot boekjaar 2027 en volgende), met uitsluiting van de winst van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2026 en eindigt per 31 december 2026. Om de aandeelhouders te informeren over de volledige impact van de voorgestelde kapitaalverhoging wordt van voorgaande abstractie gemaakt in de tabel "*Verwatering deelneming in aandeelhouderschap en winst- en stemrechten*".

[12] Voor doeleinden van deze tabel wordt abstractie gemaakt van de onthechting van coupon nr. 30 en het tijdstip waarop de Nieuwe Aandelen worden toegelaten tot de handel.

overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen die in de ontwerp notariële akte, ontvangen op datum van 29 oktober 2026, worden vermeld, in voorkomend geval, verhoogd met de uitgiftepremie.

De inbreng bestaat onder meer in vorderingen waarvoor het bestuursorgaan voorstelt om deze in te brengen aan nominale waarde. Deze waardering is in overeenstemming met het advies van de Commissie van Boekhoudkundige Normen 2021/7. Gezien het schuldbevrijdend karakter van de inbreng in natura en de afwezigheid van andere toepasselijke wetgeving dienen de schulden gewaardeerd te worden aan hun nominale waarde.

De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 2.643.715 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde. De nieuwe aandelen zijn van dezelfde aard en bieden dezelfde rechten en plichten als de bestaande aandelen van de Vennootschap. De nieuwe aandelen worden evenwel uitgegeven zonder dividendrechten m.b.t. het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2026 en eindigt per 31 december 2026.

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan, hetgeen is opgesteld in overeenstemming met artikel 7:179 WVV, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn in al hun significante aspecten, om de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, met inbegrip van de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (« no fairness opinion »).

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- *het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de Vennootschap;*
- *de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en*
- *het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.*

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de uitgifte van aandelen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- *de verantwoording van de uitgifteprijs; en*
- *de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.*

Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende de inbreng in natura

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- *het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;*
- *het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;*
- *de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en*
- *het vermelden van de werkelijke vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.*

Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende de uitgifte van aandelen

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- *de beoordeling of de financiële en boekhoudkundige gegevens – opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.*

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikels 7:197 en 7:179 WVV in het kader van de kapitaalverhoging van de naamloze vennootschap Montea door middel van een inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Brussel, 29 oktober 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door
*Christophe Boschmans**
Partner
**Handelend in naam van een BV*
26CBO0392"

De raad van bestuur wijkt niet af van de conclusies van het verslag van de Commissaris.

VII. WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EN GOEDKEURING FSMA

De verwezenlijking van de geplande Inbreng en kapitaalverhoging zal een wijziging van artikel 6.1 van de statuten van de Vennootschap betreffende het bedrag van het kapitaal en het aantal uitgegeven aandelen met zich meebrengen.

De kapitaalverhoging is onderworpen aan de goedkeuring van het door de Vennootschap gewijzigd ontwerp van de statuten door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet. Deze goedkeuring werd bekomen op 27 oktober 2026.

VIII. 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 te 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.

Daartoe verklaart de Vennootschap dat WLP NV onrechtstreeks als tegenpartij bij de Transactie is betrokken aangezien WLP NV enerzijds (minstens onrechtstreeks) alle aandelen in de Inbrenger aanhoudt en anderzijds het resterende aantal aandelen in WLP X bezit. Zoals aangegeven in sectie IV is de Transactie in het belang van de Vennootschap en kadert ze in haar strategie. Daarnaast wordt ze uitgevoerd tegen normale marktvoorwaarden en ligt de waardering van de betreffende Onroerende Goederen niet hoger dan de waardering van de onderliggende Onroerende Goederen die de vastgoeddeskundige, Jones Lang LaSalle, overeenkomstig artikel 49, §2 juncto §3-4 van de GVV-Wet per 22 oktober 2026 heeft vastgesteld.

***

Gelet op de voormelde juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen, is de raad van bestuur van oordeel dat de voorgestelde Inbreng in het belang is van de Vennootschap.

Getekend in één origineel exemplaar op 29 oktober 2026 door de raad van bestuur.

Voor de raad van bestuur,

DocuSigned by:

7269E0AA8615427...

Jo De Wolf
Gedelegeerd bestuurder en bijzonder gevolmachtigde

Bijlage 1: Verslag van de Commissaris met toepassing van artikel 7:179, §1, tweede lid *juncto* 7:197, §1, tweede lid WVV

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

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

Shape the future with confidence

Verslag van de commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap

Montea

inzake de kapitaalverhoging door middel van de inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van voormelde inbreng

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans*
Partner
*Handelend in naam van een BV

29 oktober 2026

Besloten vennootschap
Société à responsabilité limitée
RPR Brussel - RPM Bruxelles - BTW-TVA BE0446.334.711-IBAN N° BE71 2100 9059 0069
*handelend in naam van een vennootschap:/agissant au nom d'une société

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Inhoudstafel

Pagina

1. Opdracht 1

2. Identificatie van de verrichting 2

3. Toegekende werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng 15

4. Conclusies van de commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Montea 18

Bijlage:

1. Ontwerp van het bijzonder verslag opgesteld door het bestuursorgaan in overeenstemming met de artikelen 7:179, §1 juncto 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Dit verslag is opgesteld in het kader van de kapitaalverhoging van de naamloze vennootschap Montea, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, door middel van een inbreng in natura van de Target Aandelen, de Aandeelhoudersleningen, de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X (allen zoals hierna gedefinieerd) door WLP Investments NV, en de uitgifte van nieuwe aandelen, en mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden. De Inbreng (zoals hierna gedefinieerd) wordt voor 95% vergoed door uitgifte van nieuwe aandelen in de Vennootschap en voor het saldo door betaling in geld volgens de modaliteiten overeengekomen tussen partijen. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in dit rapport uitgedrukt in euro (EUR).

1. Opdracht

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (“WVV”), werden wij aangesteld door het bestuursorgaan van de naamloze vennootschap Montea (de “Vennootschap”) bij opdrachtbrief van 15 oktober 2026 teneinde verslag uit te brengen over het verslag van het bestuursorgaan inzake de inbreng in natura.

Onze opdracht bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (« no fairness opinion »).

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van een inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren van 14 september 2026.

Gezien de inbreng in natura gepaard gaat met een uitgifte van aandelen, werden wij eveneens aangesteld overeenkomstig artikel 7:179 om verslag uit te brengen over de vraag of de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

2. Identificatie van de verrichting

2.1. Identificatie van de inbrenggenietende Vennootschap

De naamloze vennootschap Montea, met zetel te Alfons Van de Maelestraat 96, 9320 Aalst (Erembodegem) en met ondernemingsnummer 0417.186.211 (RPR Gent - Afdeling Dendermonde), is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

De Vennootschap werd opgericht op 26 februari 1977 bij akte verleden voor notaris Eric Loncin gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 maart 1977 onder het nummer 836-121.

Het huidig kapitaal bedraagt 476.949.385,41 EUR en wordt vertegenwoordigd door 23.402.884 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/23.402.884ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig geplaatst en volstort.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 19 mei 2026 bij akte verleden voor notaris Stijn Raes, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 9 juni 2026 onder het nummer 26335750.

2.2. Identificatie van de inbrenger

De inbrenger is WLP Investments NV, een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (in aanvraag), met zetel gevestigd te Heesterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 1044.611.014 (de “Inbrenger”).

2.3. Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan van de Vennootschap ontvangen op datum van 29 oktober 2026 en de ontwerp notariële akte ontvangen op 29 oktober 2026, wordt er voorgesteld om het kapitaal te verhogen met een bedrag van 53.878.754,62 EUR door een inbreng in natura voor een totaalbedrag van 219.349.090,91 EUR.

Beschrijving van de verrichting

Op Closing Datum (zoals hierna gedefinieerd) zal de Inbrenger (i) de Target Aandelen, (ii) de Aandeelhoudersleningen, (iii) de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en (iv) de Vordering Koopprijs 2 WLP X (telkens zoals hierna gedefinieerd) overdragen aan de Vennootschap via een inbreng in natura in het kapitaal van de Vennootschap (de “Inbreng”) mits vervulling van de Opschortende Voorwaarden (zoals hierna gedefinieerd).

(a) Target Aandelen

In het kader van de Transactie zal de Inbrenger op of voorafgaand aan de Closing Datum volgende aandelen verwerven van WLP NV en Weerts Logistics Parks International SA ("WLP Int"), en deze vervolgens inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap op Closing Datum:

(i) 22.499 van de 25.000 uitgegeven aandelen (89,996%)[1] in Weerts Logistic Park XXII GmbH, een Duitse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (GmbH), met zetel gevestigd te Düsseldorf c/o KSP Stübben & Partner mbB, Rather Straße 110a, 40476 Düsseldorf en ingeschreven in het vennootschapsregister van het Amtsgericht Düsseldorf onder nummer HRB 96198, dat over een erfpachtrecht beschikt m.b.t. het logistiek vastgoed gelegen te Hans-Wittwer-Straße 7, 9, 11, 04435 Schkeuditz (Duitsland) en geregistreerd in het kadaster van het Amtsgericht Eilenburg, kadastrale gemeente Schkeuditz, folio 6870 (grondblad) en folio 6880 (erfpachtblad) (WLP XXII);

(ii) 22.499 van de 25.000 uitgegeven aandelen (89,996%)[2] in Weerts Logistic Park XXIII GmbH, een Duitse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (GmbH), met zetel gevestigd te Düsseldorf c/o KSP Stübben & Partner mbB, Rather Straße 110a, 40476 Düsseldorf en ingeschreven in het vennootschapsregister van Amtsgericht Düsseldorf onder nummer HRB 95996, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Desbrocksheidering 15, 30419 Hannover (Duitsland) en geregistreerd in het kadaster van het Amtsgericht Hannover, kadastrale gemeente Stöcken, folio 6510 (WLP XXIII);

(iii) alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XXVII Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (società a responsabilità limitata), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12690000018, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Via dei Gerani 25-27, Bari-Modugno (Italië) en geregistreerd in het Building Cadastral Register van Mondugno: sheet 8, perceel 598, en in het Land Cadastral Register: sheet 20, perceel 92 (WLP XXVII);

(iv) alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XLII Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (società a responsabilità limitata), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12754690019, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Strada Provinciale No 12, Fidenza (Fidenza II) (Italië) en geregistreerd in het Building Cadastral Register van Fidenza: sheet 20, perceel 117 (WLP XLII);

[1] De resterende 2.501 aandelen (10,004%) worden aangehouden door Le Berceau SRL, een Belgische vennootschap met zetel gevestigd te Heesterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0770.304.417.

[2] De resterende 2.501 aandelen (10,004%) worden aangehouden door Le Berceau SRL, een Belgische vennootschap met zetel gevestigd te Heesterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0770.304.417.

(v) 615 van de 615 (100%) van de aandelen in Weerts Logistic Park BER 6 NV, een Belgische naamloze vennootschap, met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0785.508.275 (RPR Antwerpen, afdeling Tongeren-Borgloon) (WLP BER 6) dat rechtstreeks 100% van de aandelen in volgende vennootschappen aanhoudt:

a. Alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XXXVI Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (società a responsabilità limitata), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12690030015, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Via Istituto Santa Maria della Pietà S.n.c., Favaro Veneto, Venetië (WHC) (Italië) en geregistreerd in het Building Cadastral Register van Venetië – Favaro Veneto: sheet 148, percelen 994, sub-perceel 1, 2, 3, 7, 8 en perceel 997, sub-perceel 1, 2, 3, 6, 13, 4, 9, 10, 11, 12, en in het Land Cadastral Register: sheet 148, percelen 1202, 1205, 1206, 1207 en onder Lot 1 van sheet 148, perceel 994 en 997 (WLP XXXVI);

b. Alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XXXVII Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (società a responsabilità limitata), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12812150014, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen in Milaan West (Robecchetto) (Italië) en geregistreerd in het Land Cadastral Register van Robecchetto con Induno (MI): sheet 6, percelen 793, 289, 42, 795, 797, 798, 800, 801, 802, 803, perceel 511 sub-perceel 1 en 702, perceel 521 sub-perceel 701 en 734 (WLP XXXVII);

c. Alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XLI Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (società a responsabilità limitata), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12754680010, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen in Fidenza (Fidenza I) (Italië) en geregistreerd in het Land Cadastral Register van Fidenza: sheet 36, percelen 755, 757, 758, 749, 751, 753, 24, 25, 26, 353, 530, 531, 534 (WLP XLI);

(vi) alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XXXVI-D1 Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (società a responsabilità limitata), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12812010010, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Dese, Venetië (WHD1) en geregistreerd in het Land Cadastral Register van Venetië: sheet 148, percelen 631, 990, 58, 222, 378, 886, 976, 978, 980, 982, 984, 239, 628, 987, 989, 993 (WLP XXXVI-D1); en

(vii) alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XLV Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12944260012 (WLP XLV) die volgende activa aanhoudt (a) volle eigendom van een logistiek vastgoed gelegen in Sarzana (La Spezia) (Italië), en (b) een bindende aankoopoptie om een logistiek vastgoed te verwerven gelegen te Udine en geregistreerd in het Land Cadastral Register van Sedegliano: sheet 41, perceel 196, sub. 1, (categorie D/7) en het Building Cadastral Register van Sedegliano: sheet 41, perceel 526.

hierna samen de Target Aandelen en de Target Vennootschappen; het onderliggende vastgoed dat wordt aangehouden door de Target Vennootschappen zoals hierboven beschreven samen de Onroerende Goederen.

(b) Aandeelhoudersleningen

In het kader van de Transactie zullen onderstaande aandeelhoudersleningen op of voorafgaand aan de Closing Datum worden overgedragen aan de Inbrenger als kredietgever, en zal de Inbrenger deze vervolgens inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap op Closing Datum:

(i) Intercompany revolving credit facility zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (creditor) en WLP XXII (debtor), initieel afgesloten op 22 december 2022 en nadien gewijzigd door addenda d.d. 22 oktober 2025 en 15 juni 2026, voor een totaal kredietbedrag van 35.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom van 19.940.380,54 EUR en interesten van 2.410.723,65 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 22.351.104,19 EUR;

(ii) Intercompany credit facility agreement zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (creditor) en WLP XXIII (debtor), initieel afgesloten op 18 februari 2022 en nadien gewijzigd door addenda d.d. 12 juli 2022 en 20 juni 2023, voor een totaal kredietbedrag van 10.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom van 1.184.840,67 EUR en interesten van 1.811.007,25 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 2.995.847,92 EUR;

(iii) Intercompany credit facility agreement zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (creditor) en WLP XXVII (debtor), initieel afgesloten op 30 november 2022, en nadien gewijzigd door addenda d.d. 25 februari 2025 en 2 oktober 2025, voor een totaal kredietbedrag van 30.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom van 22.842.666,34 EUR en interesten van 3.559.409,37 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 26.402.075,71 EUR;

(iv) Intercompany credit facility agreement zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (creditor) en WLP XLII (debtor) van 30 november 2022, zoals nadien gewijzigd door addenda d.d. 23 oktober 2023 en 6 juni 2024, voor een totaal kredietbedrag van 40.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom van 19.793.350,18 EUR en interesten van 5.499.852,01 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 25.293.202,19 EUR;

(v) Intercompany credit facility agreement zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (creditor) en WLP BER 6 (debtor) van 4 december 2025 voor een totaal kredietbedrag van 60.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom van 44.394.856,01 EUR en interesten van 1.772.340,22 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 46.167.196,23 EUR;

(vi) Intercompany credit facility agreement zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP Int (creditor) en WLP XXXVI-D1 (debtor) van 26 juni 2023 voor een totaal kredietbedrag van 20.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom van 3.151.287,86 EUR en interesten van 666.119,25 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 3.817.407,11 EUR; en

(vii) Intercompany credit facility agreement zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP Int (creditor) en WLP XLV (debtor) van 26 maart 2024 voor een totaal kredietbedrag van 20.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom van 10.297.326,53 EUR en interesten van 208.344,68 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 10.505.671,21 EUR.

hierna samen de Aandeelhoudersleningen.

(c) Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X

WLP NV en de Vennootschap hebben op 23 december 2024 een koopovereenkomst (zoals van tijd tot tijd gewijzigd, de SPA 1 WLP X) afgesloten voor de aankoop door de Vennootschap van 40% van de aandelen van Weerts Logistic Park X NV, een Belgische naamloze vennootschap, met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0756.935.441 (RPR Antwerpen, afdeling Tongeren-Borgloon) (WLP X). WLP X is de eigenaar van een erfpachtrecht op de site gelegen te zone Fontaine te Liège Airport Cargo City West, waarop momenteel een logistiek magazijn wordt ontwikkeld (en reeds deels werd opgeleverd) dat wordt gehuurd door Skechers. Per 26 maart 2025 vond de finale aankoop plaats door Montea van 40% van de aandelen in WLP X. Overeenkomstig art. 5 van de SPA 1 WLP X, zoals gewijzigd krachtens een addendum van 29 oktober 2026, is de aandelenprijs in 2 delen verschuldigd. Het eerste deel werd reeds voldaan op 26 maart 2025. Het tweede deel van de aankoopprijs (de zgn. "Second Installment of the Purchase Price" zoals gedefinieerd in de SPA 1 WLP X, hierna in dit verslag gedefinieerd als het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X), werd tussen partijen vastgesteld op 28.767.910,87 EUR overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten uiteengezet in SPA 1 WLP X, onder voorbehoud van finale afrekening in de loop van Q4 2027.

De vordering die ontstaat uit het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X zal voorafgaand aan de Closing Datum, met akkoord van de Vennootschap, door WLP NV worden overgedragen naar de Inbrenger.

Als onderdeel van de Inbreng, zal de Inbrenger de vordering op de Vennootschap die ontstaat uit het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X (de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X) inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap, waardoor de vordering tenietgaat door compensatie.

(d) Vordering Koopprijs 2 WLP X

WLP NV en de Vennootschap hebben op 29 oktober 2026 een tweede koopovereenkomst (SPA 2 WLP X) afgesloten voor de aankoop door de Vennootschap van 8,94% van de aandelen van WLP X[1] onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de Inbreng door de Buitengewone Algemene Vergadering. Overeenkomstig art. 4 van de SPA 2 WLP X heeft WLP NV recht op betaling door de Vennootschap van de aankoopprijs (de zgn. "First Installment of the Purchase Price" zoals gedefinieerd in de SPA 2 WLP X, hierna in dit verslag gedefinieerd als de Koopprijs 2 WLP X).

De vordering die ontstaat uit de Koopprijs 2 WLP X zal voorafgaand aan Closing Datum, met akkoord van de Vennootschap, door WLP NV worden overgedragen naar de Inbrenger.

Als onderdeel van de Inbreng, zal de Inbrenger de vordering op de Vennootschap die ontstaat uit de Koopprijs 2 WLP X (de Vordering Koopprijs 2 WLP X) inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap, waardoor de vordering tenietgaat door compensatie.

* * *

[1] Het saldo van de aandelen in WLP X (i.e. 51,06%) wordt aangehouden door WLP NV.

De totstandkoming van de Kapitaalverhoging zal op of rond 15 december 2026 worden vastgesteld bij authentieke akte op verzoek van de raad van bestuur of van één of meer daarvoor speciaal gemachtigde bestuurders of lasthebbers overeenkomstig artikel 7:186 WVV (de "Totstandkoming van de Kapitaalverhoging"). Met Closing Datum (de "Closing Datum") wordt in dit verslag de datum bedoeld waarop de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging wordt vastgesteld bij authentieke akte en op de nieuw uit te geven aandelen in het kader van de Inbreng zal worden ingeschreven. Mits een voldoende aanwezigheidsquorum wordt behaald en de Buitengewone Algemene Vergadering de Inbreng op 3 december 2026 goedkeurt, zal Closing Datum plaatsvinden op 15 december 2026.
De Inbreng is onder opschortende voorwaarde van (i) de goedkeuring van de Inbreng door de Buitengewone Algemene Vergadering en (ii) de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging en de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, die op de Closing Datum zal plaatsvinden (de "Opschortende Voorwaarden").

Belang van de voorgenomen transactie

De Vennootschap ontwikkelt en beheert kwaliteitsvolle logistieke en industriële vastgoedsites in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Door de Inbreng, voegt de Vennootschap, onder meer, strategisch gelegen vastgoed toe aan haar portefeuille. Met de voorgenomen Transactie breidt de Vennootschap haar activiteiten naar Italië, de derde economische grootmacht van de Europese Unie en versterkt zij haar positie in Duitsland. Door de Inbreng voegt Montea een belangrijke geografie toe aan haar portefeuille en zij doet dit van bij de start met een substantiële omvang. Zij doet dit bovendien met een partner die over de noodzakelijke lokale expertise beschikt om de lopende ontwikkeling van de ingebrachte portefeuille met succes te kunnen afronden en om een verdere groei van de Italiaanse portefeuille met nieuwe projecten te kunnen realiseren.

De raad van bestuur wijst er hierbij in het bijzonder op dat de Vennootschap als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap in overeenstemming met artikel 23, §1 van het Koninklijk Besluit m.b.t. de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het GVV-KB) onderworpen is aan een maximale schuldgraad (zowel enkelvoudig als geconsolideerd), begrensd tot 65% van de (enkelvoudige respectievelijk geconsolideerde) activa. De uitgifte van nieuwe aandelen biedt de Vennootschap bijgevolg de mogelijkheid om het eigen vermogen te versterken en in de toekomst bijkomende, met schulden gefinancierde transacties te verrichten om zo haar groei-intenties verder te realiseren, binnen de grenzen van bovenstaande wettelijke beperkingen van de maximale schuldgraad.

De verwezenlijking van de verwerving van de Target Aandelen, de Aandeelhoudersleningen, de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X onder de vorm van de Inbreng strookt bijgevolg met die strategie, vermits zij toelaat dat de Vennootschap geen nieuwe schulden moet aangaan om die verwerving te financieren en zelfs leidt tot een versterking van het eigen vermogen van de Vennootschap door middel van een kapitaalverhoging. Op die manier kan de Vennootschap groeien op basis van een kapitaalstructuur die constant blijft.

Het bestuursorgaan stelt dus vast dat de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap zijn.

Waardering van de inbreng in natura

In het kader van de voorgenomen Transactie brengt de Inbrenger de Target Aandelen, de Aandeelhoudersleningen, het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X, zoals hierboven beschreven, in het kapitaal van de Vennootschap. De Inbreng wordt voor 95% vergoed door uitgifte van nieuwe aandelen in de Vennootschap en voor het saldo door betaling in geld volgens de modaliteiten overeengekomen tussen partijen.

(a) Inbrengwaarde Target Aandelen

De inbrengwaarde van de Target Aandelen werd door de Inbrenger en de Vennootschap conventioneel vastgesteld op 53.348.624,39 EUR (de Inbrengwaarde Target Aandelen). De Inbrengwaarde Target Aandelen is gebaseerd op waardering van de Onroerende Goederen die door de Target Vennootschappen worden aangehouden (zoals overeengekomen tussen de Vennootschap en de Inbrenger en zoals gecertificeerd door Jones Lang LaSalle, handelend als onafhankelijke vastgoeddeskundige van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wet) waarbij onder meer rekening werd gehouden met de strategische ligging en de verwachte huuropbrengsten van de onderliggende Onroerende Goederen, alsook de opleveringsgaranties en de huurgaranties die door Weerts worden verstrekt.

De tussen partijen overeengekomen waardering van de onderliggende Onroerende Goederen die worden aangehouden[1] door de Target Vennootschappen bedraagt in totaal voor alle onderliggende Onroerende Goederen samen 343.528.706,43 EUR.

Rekening houdend met, onder andere, de geraamde liquide middelen, provisies, schulden en werkkapitaal binnen de Target Vennootschappen per 15 december 2026, bedraagt de Inbrengwaarde Target Aandelen – i.e. de tussen partijen overeengekomen inbrengwaarde voor alle Target Vennootschappen – in totaal 53.348.624,39 EUR.

Voormelde Inbrengwaarde Target Aandelen is een onderbouwde pro-forma raming per 15 december 2026[2] en vormt het definitieve bedrag van de Inbrengwaarde Target Aandelen dat wordt gehanteerd voor de voorgestelde Inbreng, de Kapitaalverhoging en de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van dit verslag.

De Inbrengwaarde Target Aandelen zal na Closing Datum, op basis van het closing accounts-mechanisme en na overeenkomst tussen de Vennootschap en de Inbrenger, waar nodig, worden aangepast in de loop van Q4 2027. Enig verschil tussen de aangepaste Inbrengwaarde Target Aandelen zoals zal worden vastgesteld in Q4 2027 en de Inbrengwaarde Target Aandelen die wordt gehanteerd voor de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen op Closing Datum zal uitsluitend worden vergoed in geld en vormt, voor alle duidelijkheid, een afzonderlijke vordering tussen de Inbrenger en de Vennootschap die niet wordt ingebracht als onderdeel van de voorgestelde Inbreng die voorwerp uitmaakt van dit verslag.

(b) Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen

De inbrengwaarde van de Aandeelhoudersleningen werd door de Inbrenger en de Vennootschap vastgesteld per Closing Datum op 137.532.504,56 EUR (de Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen). Voor de waardering werd rekening gehouden met de uitstaande bedragen onder de Aandeelhoudersleningen, zijnde de hoofdsom en interesten die zullen uitstaan bij inbreng op Closing Datum.

[1] Waarbij "aangehouden" dient te worden geïnterpreteerd als hetzij in volle eigendom aanhouden van een Onroerend Goed, hetzij het aanhouden van een bindende aankoopoptie op het betrokken Onroerend Goed, hetzij een bindend lange termijn erfpachtrecht.
[2] De vermoedelijke Closing Datum zoals hierboven uiteengezet.

De Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen stemt overeen met de nominale waarde van de Aandeelhoudersleningen (inclusief hoofdsom en interest). De raad van bestuur beroept zich, wat deze waardering betreft, op:

(i) het advies 2021/07 van 9 december 2020 van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen met betrekking tot de invloed van het buitengerechtelijk minnelijk akkoord en de gerechtelijke reorganisatie op de schulden en vordering (update), dat stelt dat een inbreng van een schuldvordering dient te worden gewaardeerd aan haar nominale waarde gelet op het schuldbevrijdend karakter van de inbreng en de afwezigheid van andere toepasselijke wetgeving; en

(ii) het feit dat zulke waardering van een vordering op basis van nominale waarde verantwoord is, gelet op (a) de structuur van de Transactie en het evenwicht dat werd gevonden tussen de verschillende onafhankelijke partijen, en (b) het feit dat de Aandeelhoudersleningen voorafgaand aan de Closing Datum zullen worden overgedragen aan de Inbrenger.

Voormelde Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen is vast en finaal.

(c) Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X

Rekening houdend met de modaliteiten en berekeningswijze zoals uiteengezet in de SPA 1 WLP X werd de inbrengwaarde van de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X per Closing Datum vastgesteld op 28.767.910,87 EUR (de Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X).

Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de modaliteiten en berekeningswijze zoals uiteengezet in de SPA 1 WLP X.

De Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X stemt overeen met de nominale waarde van de vordering die de Inbrenger heeft op de Vennootschap uit hoofde van de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X. De raad van bestuur beroept zich, wat deze waardering betreft, op:

(i) het advies 2021/07 van 9 december 2020 van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen met betrekking tot de invloed van het buitengerechtelijk minnelijk akkoord en de gerechtelijke reorganisatie op de schulden en vordering (update), dat stelt dat een inbreng van een schuldvordering dient te worden gewaardeerd aan haar nominale waarde gelet op het schuldbevrijdend karakter van de inbreng en de afwezigheid van andere toepasselijke wetgeving; en

(ii) het feit dat zulke waardering van een vordering op basis van nominale waarde verantwoord is, gelet op (a) de structuur van de Transactie en het evenwicht dat werd gevonden tussen de verschillende onafhankelijke partijen, en (b) het feit dat de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X voorafgaand aan de Closing Datum zal worden overgedragen aan de Inbrenger.

Voormelde Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X is een onderbouwde pro-forma raming en vormt het definitieve bedrag van de Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X dat wordt gehanteerd voor de voorgestelde Inbreng, de Kapitaalverhoging en de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van dit verslag.

Het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X zal na Closing Datum, op basis van het closing accounts-mechanisme en na overeenkomst tussen de Vennootschap en WLP NV, waar nodig, worden aangepast in Q4 2027 in lijn met de SPA 1 WLP X. Enig verschil tussen het aldus aangepaste Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en het bedrag van het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X dat als basis heeft gediend voor de bepaling van de Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en bijgevolg voor de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen, zal uitsluitend worden vergoed in geld en vormt, voor alle duidelijkheid, een afzonderlijke vordering tussen WLP NV[1] en de Vennootschap, die niet wordt ingebracht als onderdeel van de voorgestelde Inbreng die voorwerp uitmaakt van dit verslag.

(d) Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X

Rekening houdend met de modaliteiten en berekeningswijze zoals uiteengezet in de SPA 2 WLP X werd de inbrengwaarde van de Vordering Koopprijs 2 WLP X per Closing Datum vastgesteld op 11.244.740,08 EUR (de Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X).

Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de modaliteiten en berekeningswijze zoals uiteengezet in de SPA 2 WLP X.

De Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X stemt overeen met de nominale waarde van de vordering die WLP NV - en na overdracht van deze vordering door WLP NV aan de Inbrenger -, de Inbrenger, heeft op de Vennootschap uit hoofde van de Vordering Koopprijs 2 WLP X. De raad van bestuur beroept zich, wat deze waardering betreft, op het feit dat zulke waardering van een vordering op basis van nominale waarde verantwoord is, gelet op (a) de structuur van de Transactie en het evenwicht dat werd gevonden tussen de verschillende onafhankelijke partijen, en (b) het feit dat de Vordering Koopprijs 2 WLP X voorafgaand aan de Closing Datum zal worden overgedragen aan de Inbrenger.

Voormelde Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X is een onderbouwde pro-forma raming per 15 december 2026 en vormt het definitieve bedrag van de Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X dat wordt gehanteerd voor de voorgestelde Inbreng, de Kapitaalverhoging en de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van dit verslag.

De Koopprijs 2 WLP X zal na Closing Datum, op basis van het closing accounts-mechanisme en na overeenkomst tussen de Vennootschap en WLP NV, waar nodig, worden aangepast in de loop van Q4 2027, zoals voorzien in de SPA 2 WLP X. Enig verschil tussen de aldus aangepaste Koopprijs 2 WLP X en het bedrag van Koopprijs 2 WLP X die als basis heeft gediend voor de bepaling van de Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X en bijgevolg voor de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen, zal uitsluitend worden vergoed in geld en vormt, voor alle duidelijkheid, een afzonderlijke vordering tussen WLP NV[2] en de Vennootschap die niet wordt ingebracht als onderdeel van de voorgestelde Inbreng die voorwerp uitmaakt van dit verslag.

[1] De Inbrenger is geen partij bij de SPA 1 WLP X waardoor enige saldo (in min of in plus) in dit verband dient te worden verrekend tussen de partijen bij de SPA 1 WLP X, i.e. de Vennootschap en WLP NV.

[2] De Inbrenger is geen partij bij de SPA 1 WLP X waardoor enige saldo (in min of in plus) in dit verband dient te worden verrekend tussen de partijen bij de SPA 1 WLP X, i.e. de Vennootschap en WLP NV.

(e) Totale Inbrengwaarde

Op Closing Datum bedraagt de totale inbrengwaarde aldus 230.893.779,90 EUR (de Inbrengwaarde), bestaande uit:

- Inbrengwaarde Target Aandelen: 53.348.624,39 EUR
- Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen: 137.532.504,56 EUR,
- Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X: 28.767.910,87 EUR, en
- Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X: 11.244.740,08 EUR.

* * *

De waarderingsmethoden zoals hierboven beschreven worden door de raad van bestuur als adequaat beschouwd. De Inbrengwaarde Target Aandelen is gebaseerd op de waardering van de Onroerende Goederen die door de Target Vennootschappen worden aangehouden waarbij de waardering van de betreffende Onroerende Goederen niet hoger ligt dan de waardering van de onderliggende Onroerende Goederen die de vastgoeddeskundige, Jones Lang LaSalle, overeenkomstig artikel 49, §1 juncto §3-4 van de GVV-Wet per 22 oktober 2026 heeft vastgesteld. De waardering van de onderliggende Onroerende Goederen die wordt gehanteerd voor de bepaling van de Inbrengwaarde Target Aandelen ligt namelijk niet hoger dan de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige en voldoet aan de vereisten gesteld door artikel 49 van de GVV-Wet.

Het wordt verduidelijkt dat indien de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging niet zou plaatsvinden op 15 december 2026 (bijvoorbeeld omdat de gebruikelijke “closing actions” zoals overeengekomen tussen partijen niet zijn afgerond tegen deze datum), de Totale Inbrengwaarde (en alle onderdelen daarvan) niet worden gewijzigd en ook in dit geval de waarderingen per 15 december 2026 zullen worden gehanteerd. Enig verschil tussen de waarderingen op 15 december 2026 en de uiteindelijke datum van de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging zal tussen partijen niet worden verrekend als onderdeel van de Inbreng die voorwerp uitmaakt van dit verslag.

<u>Beschrijving van de verantwoording van de uitgifteprijs</u>

De Inbreng zal voor 95% vergoed worden door de toekenning aan de Inbrenger van nieuw uitgegeven aandelen in de Vennootschap (de “Nieuwe Aandelen”). Het saldo wordt op de Closing Datum vergoed in geld door de Vennootschap aan de Inbrenger volgens de modaliteiten overeengekomen tussen partijen (de Vergoeding in Geld).

De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen werd conventioneel vastgesteld op 82,97 EUR (afgerond op twee decimalen) (de “Uitgifteprijs”) en werd bepaald aan de hand van de EPRA NTA per aandeel van de Vennootschap per 31 maart 2026 conform de overeenkomst tussen de Vennootschap en Weerts. De uitgifteprijs ligt hoger dan de slotkoers van het aandeel Montea op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel en Euronext Parijs per 29 oktober 2026.

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) de netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de datum van de inbrengovereenkomst (i.e. 29 oktober 2026).

De nettowaarde van het aandeel van de Vennootschap per 30 september 2026, zoals op 29 oktober 2026 gepubliceerd in het persbericht van de Vennootschap over de periode 1 januari 2026 t.e.m. 30 september 2026, bedroeg 82,94 EUR (IFRS). De gemiddelde slotkoers van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de inbrengovereenkomst, bedroeg 62,75 EUR.

De Uitgifteprijs van 82,97 EUR voldoet bijgevolg aan de toepasselijke wet- en regelgeving.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen Inbreng aan de Inbrenger zal worden toegekend, wordt bekomen door 95% van de totale Inbrengwaarde van 230.893.779,90 EUR (zijnde 219.349.090,91 EUR) te delen door de Uitgifteprijs. Indien het resultaat van de berekening van het aantal Nieuwe Aandelen geen geheel (rond) getal is, zal het aantal Nieuwe Aandelen worden bepaald door afronding naar beneden naar het dichtste hele aantal aandelen teneinde fracties van aandelen te vermijden. Het eventuele verschil tussen 95% van de totale Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen als gevolg van een dergelijke afronding naar beneden, zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

De Nieuwe Aandelen geven recht op deelname in de winst van de Vennootschap vanaf 1 januari 2027 (i.e. met betrekking tot de boekjaren 2027 en volgende), met uitsluiting van de winst van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2026 en eindigt per 31 december 2026.

Rekening houdend met voorgaande, worden in het kader van de geplande Inbreng dus 2.643.715 Nieuwe Aandelen uitgegeven aan de Inbrenger.

<u>Gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders</u>

Met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen, heeft het bestuursorgaan de uitgifteprijs verantwoord 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.

Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap 476.949.385,41 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 23.402.884 aandelen zonder nominale waarde. De fractiewaarde per aandeel bedraagt momenteel 20,38 EUR (afgerond ter indicatie). Op de datum van dit verslag zijn er geen andere uitstaande effecten die geconverteerd kunnen worden of recht geven op nieuwe aandelen in de Vennootschap.

Het huidig boekhoudkundig eigen vermogen van de Vennootschap (geconsolideerd) bedraagt 1.932.744.470,33 EUR per 30 september 2026, zoals op 29 oktober 2026 gepubliceerd in het persbericht van de Vennootschap over de periode 1 januari 2026 t.e.m. 30 september 2026. De nettowaarde per aandeel van de Vennootschap per 30 september 2026, zoals op 29 oktober 2026 gepubliceerd in het persbericht van de Vennootschap over de periode 1 januari 2026 t.e.m. 30 september 2026, bedroeg 82,94 EUR (IFRS).

Het dient te worden opgemerkt dat het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap niet van toepassing is, aangezien de voorgenomen Kapitaalverhoging bestaat uit een inbreng in natura.

De beoogde Kapitaalverhoging leidt tot een verwatering van de bestaande aandeelhouders in de zin van het relatieve gewicht van hun aandelen ten opzichte van het totaal aantal aandelen, en houdt dus een vermindering in van hun pro rata deel in het aandeelhouderschap, de stemrechten en de liquidatie- en dividendrechten. Aangezien de Uitgifteprijs een premie inhoudt tegenover de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap, houdt de Kapitaalverhoging geen financiële verwatering van de bestaande aandeelhouders in. Daarnaast zou de beoogde Kapitaalverhoging leiden tot een verhoging van het boekhoudkundig eigen vermogen en de nettowaarde van de Vennootschap ten belope van een bedrag gelijk aan het totale bedrag van de Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie) en een stijging van het boekhoudkundig eigen vermogen en de nettowaarde per aandeel van de Vennootschap.

I. VERWATERING VAN DE DEELNEMING IN HET AANDEELHOUDERSCHAP EN WINST- EN STEMRECHTEN

De onderstaande tabellen tonen de verwatering van de stemrechten, de dividendrechten, de opbrengst van de liquidatie van de Vennootschap en andere rechten die verbonden zijn aan de gewone aandelen van de Vennootschap.

De eerste tabel geeft de situatie weer van een bestaande aandeelhouder van de Vennootschap die 1% van het kapitaal van de Vennootschap bezat vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen.

	Deelneming in aandeelhouderschap	Deelneming in winst- en stemrechten (1)
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1%	1,0043%
Na uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,90%	0,9020%

(1) Het verschil tussen de deelneming in het aandeelhouderschap en de deelneming in winst- en stemrechten is toe te schrijven aan de eigen aandelen waarvoor de winst- en stemrechten zijn geschorst.

De tweede tabel geeft een algemeen overzicht van de verwatering van de deelneming in het aandeelhouderschap en de winst- en stemrechten van de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap[1]:

Verwatering deelneming in aandeelhouderschap en winst- en stemrechten	
Huidig aantal aandelen	23.402.884
Huidig aantal winst- en stemrechten	23.302.220
Aantal Nieuwe Aandelen	2.643.715
Aantal aandelen na de Kapitaalverhoging	26.046.599
Aantal winst- en stemrechten na de Kapitaalverhoging	25.945.935
Verwatering van de bestaande aandeelhouders (ten opzichte van het aantal aandelen)	10,15%
Verwatering van de bestaande aandeelhouders (ten opzichte van het aantal winst- en stemrechten)	10,19%

[1] De verwatering van de bestaande aandeelhouders ten opzichte van de winstrechten zal slechts optreden vanaf 1 januari 2027, aangezien de Nieuwe Aandelen pas recht geven op deelname in de winst van de Vennootschap vanaf 1 januari 2027 (i.e. met betrekking tot boekjaar 2027 en volgende), met uitsluiting van de winst van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2026 en eindigt per 31 december 2026. Om de aandeelhouders te informeren over de volledige impact van de voorgestelde kapitaalverhoging wordt van voorgaande abstractie gemaakt in de tabel "*Verwatering deelneming in aandeelhouderschap en winst- en stemrechten*".

II. GEEN FINANCIËLE VERWATERING

De onderstaande tabel toont de financiële impact op de bestaande aandeelhouders ten gevolge van de Kapitaalverhoging, op basis van kenmerken van de Kapitaalverhoging zoals hierboven uiteengezet. Deze tabel is verder gebaseerd op een marktkapitalisatie van de Vennootschap van 1.530.548.613,60 EUR (op basis van de slotkoers van 65,40 EUR van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel op 28 oktober 2026) en gaat ervan uit dat de marktkapitalisatie uitsluitend verhoogt met het totaalbedrag van de Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie).

Financiële impact van de Kapitaalverhoging	
Huidig aantal aandelen	23.402.884
Marktkapitalisatie voor de Kapitaalverhoging	1.530.548.613,60 EUR
Marktkapitalisatie per aandeel voor de Kapitaalverhoging	65,40 EUR
Aantal aandelen na de Kapitaalverhoging	26.046.599
Totaalbedrag van de Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie)	219.349.090,91EUR
Marktkapitalisatie na de Kapitaalverhoging	1.749.897.704,51 EUR
Marktkapitalisatie per aandeel na de Kapitaalverhoging[1]	67,18 EUR
Positieve impact op de bestaande aandeelhouders	2,65%

Aangezien de Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel een premie inhoudt ten opzichte van de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap, houdt de Kapitaalverhoging geen financiële verwatering van de bestaande aandeelhouders in, maar leidt zij integendeel tot een verhoging van de impliciete marktkapitalisatie per aandeel na de Kapitaalverhoging.

[1] Voor doeleinden van deze tabel wordt abstractie gemaakt van de onthechting van coupon nr. 30 en het tijdstip waarop de Nieuwe Aandelen worden toegelaten tot de handel.

3. Toegekende werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng

(a) Huidige kapitaalstructuur

Op de datum van dit verslag bedraagt het kapitaal 476.949.385,41 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 23.402.884 aandelen (waarvan 100.664 aandelen worden aangehouden als eigen aandelen door de Vennootschap).

Het bedrag waarmee het kapitaal wordt verhoogd is dus gelijk aan het aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (d.i. afgerond 20,38 EUR per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Een bedrag gelijk aan de totale Inbrengwaarde verminderd met (i) de Vergoeding in Geld en (ii) het bedrag van de kapitaalverhoging (zijnde 165.470.336,29 EUR) zal als uitgiftepremie worden geboekt op een afzonderlijke rekening “Beschikbare Uitgiftepremies”, onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

(b) Belangrijkste kenmerken van de kapitaalverhoging

Rekening houdend met:

(i) de Inbreng, bestaande uit de Target Aandelen, de Aandeelhoudersleningen, de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X;

(ii) 100% van de totale Inbrengwaarde, zijnde 230.893.779,90 EUR;

(iii) 95% van de totale Inbrengwaarde, zijnde 219.349.090,91 EUR;

(iv) de Vergoeding in Geld, zijnde 11.544.689,00 EUR;

(v) de Uitgifteprijs van 82,97 EUR; en

(vi) de uitgifte van 2.643.715 Nieuwe Aandelen,

bedraagt de totale Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie) 219.349.090,91 EUR.

De belangrijkste kenmerken van de Kapitaalverhoging zijn:

Belangrijkste kenmerken	
100% van de totale Inbrengwaarde (a)	230.893.779,90 EUR
95% van de totale Inbrengwaarde (b)	219.349.090,91 EUR
Vergoeding in Geld (c)	11.544.689,00 EUR
Uitgifteprijs (d)	82,97 EUR
Aantal Nieuwe Aandelen (e = b / d)	2.643.715
Fractiewaarde (f)	20,38 EUR (afgerond tot op twee decimalen na de komma)
Verhoging van kapitaal (g = e * f)	53.878.754,62 EUR
Verhoging van uitgiftepremie (h = a - c - g)	165.470.336,29 EUR
Totale Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie) (i = g + h)	219.349.090,91 EUR
Totaal kapitaal na de Kapitaalverhoging	530.828.140,03 EUR
Totaal aantal aandelen na de Kapitaalverhoging	26.046.599

De Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel wordt ten belope van de fractiewaarde geboekt op de rekening "kapitaal". Een bedrag gelijk aan de totale Inbrengwaarde, verminderd met (i) de Vergoeding in Geld en (ii) het bedrag van de kapitaalverhoging wordt geboekt (als uitgiftepremie) op een beschikbare rekening "beschikbare uitgiftepremie", onder het eigen vermogen aan de passiefzijde van de balans van de Vennootschap.

(c) Kapitaalstructuur na de kapitaalverhoging

Ten gevolge van de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging wordt het kapitaal van de Vennootschap verhoogd met 53.878.754,62 EUR, waardoor het van 476.949.385,41 EUR naar 530.828.140,03 EUR wordt gebracht. In het kader van de Kapitaalverhoging zullen 2.643.715 nieuwe gewone aandelen worden uitgegeven, waardoor het totale aantal gewone aandelen in de Vennootschap van 23.402.884 naar 26.046.599 wordt gebracht.

* * *

De nieuwe aandelen van de Vennootschap die worden uitgegeven hebben dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen van de Vennootschap. De Nieuwe Aandelen worden evenwel uitgegeven zonder dividendrechten m.b.t. het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2026 en eindigt per 31 december 2026.

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen) gehouden activa 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 mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de relevante activa en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de Vennootschap hebben de reële waarde van het door de Vennootschap en haar perimetervennootschappen gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet per 30 september 2026 gewaardeerd. Gezien enerzijds de Inbreng plaatsvindt binnen de vier (4) maanden na deze actualisatie en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de Vennootschap op 29 oktober 2026 hebben bevestigd dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van de Vennootschap, er geen redenen zijn om aan te nemen dat de waarde van de te waarderen activa per Closing Datum significant zal afwijken van de actualisatie per 30 september 2026, is er geen nieuwe waardering vereist. De onafhankelijke vastgoeddeskundige van de Vennootschap zal deze verklaring voorafgaand aan de Closing Datum herbevestigen.

Zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk na de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging, zal de raad van bestuur 100% van de Nieuwe Aandelen op naam inschrijven in het aandelenregister van de Vennootschap.

De Vennootschap zal binnen de toepasselijke termijnen een aanvraag richten aan Euronext Brussel en Euronext Parijs voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Inbreng. De toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen zal gebeuren na de onthechting van coupon nr. 30 aan de bestaande aandelen[1] zodat op het moment van de toelating tot de handel zowel de Nieuwe Aandelen als de bestaande aandelen fungibel zijn.

In beginsel dient in het kader van de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt in de Lidstaat van de Europese Unie, met toepassing van Verordening 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), een prospectus te worden gepubliceerd. Op deze regel bestaat echter een uitzondering, namelijk met toepassing van artikel 1, 5, a) van de Prospectusverordening is er geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die fungibel zijn met effecten die reeds tot de handel op dezelfde gereglementeerde markt zijn toegelaten, op voorwaarde dat deze effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 30% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de verhandeling op dezelfde gereglementeerde markt is toegelaten.
Er worden geen bijzondere voordelen toegekend.

[1] Coupon nr. 30 vertegenwoordigt het dividendrecht voor de bestaande aandelen voor het boekjaar van 1 januari 2026 t.e.m. 31 december 2026.

4. Conclusies van de commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Montea

Overeenkomstig artikels 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("WVV"), brengen wij hierna aan de buitengewone algemene vergadering van de naamloze vennootschap Montea (de "Vennootschap") onze conclusies uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 15 oktober 2026.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie « Verantwoordelijkheden van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen ».

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:197 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het verslag van het bestuursorgaan ontvangen op datum van 29 oktober 2026, onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen
- de toegepaste waardering
- de daartoe aangewende methodes van waardering.

Tevens concluderen wij dat de waarden waartoe de weerhouden methoden van waardering voor de inbreng in natura leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen die in de ontwerp notariële akte, ontvangen op datum van 29 oktober 2026, worden vermeld, in voorkomend geval, verhoogd met de uitgiftepremie.

De inbreng bestaat onder meer in vorderingen waarvoor het bestuursorgaan voorstelt om deze in te brengen aan nominale waarde. Deze waardering is in overeenstemming met het advies van de Commissie van Boekhoudkundige Normen 2021/7. Gezien het schuldbevrijdend karakter van de inbreng in natura en de afwezigheid van andere toepasselijke wetgeving dienen de schulden gewaardeerd te worden aan hun nominale waarde.

De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 2.643.715 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde. De nieuwe aandelen zijn van dezelfde aard en bieden dezelfde rechten en plichten als de bestaande aandelen van de Vennootschap. De nieuwe aandelen worden evenwel uitgegeven zonder dividendrechten m.b.t. het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2026 en eindigt per 31 december 2026.

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan, hetgeen is opgesteld in overeenstemming met artikel 7:179 WVV, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn in al hun significante aspecten, om de algemene vergadering die over de voorgestelde verrichting moet stemmen voor te lichten.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, met inbegrip van de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is (« no fairness opinion »).

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de inbreng in natura

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de Vennootschap;
- de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en
- het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende de uitgifte van aandelen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

- de verantwoording van de uitgifteprijs; en
- de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende de inbreng in natura

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
- het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;
- de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
- het vermelden van de werkelijke vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

Shape the future with confidence

Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende de uitgifte van aandelen

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- de beoordeling of de financiële en boekhoudkundige gegevens – opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikels 7:197 en 7:179 WVV in het kader van de kapitaalverhoging van de naamloze vennootschap Montea door middel van een inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Brussel, 29 oktober 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans (Signature)

Digitally signed by Christophe Boschmans (Signature)
DN: cn=Christophe Boschmans (Signature), c=BE
Date: 2026.10.29 17:53:27 +01'00'

Christophe Boschmans*
Partner
*Handelend in naam van een BV

26CBO0392

MONTEA

Naamloze vennootschap
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Alfons Van de Maelestraat 96, 9320 Aalst (Erembodegem)
RPR Gent – Afdeling Dendermonde
BTW BE 0417.186.211

(de Vennootschap of Montea)

BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OPGESTELD MET TOEPASSING VAN DE ARTIKELEN 7:179, §1 *JUNCTO* 7:197, §1 WVV EN ARTIKEL 26, §2 GVV-WET M.B.T. EEN KAPITAALVERHOGING DOOR MIDDEL VAN EEN INBRENG IN NATURA

I. INLEIDING

De raad van bestuur van de Vennootschap legt hierbij zijn bijzonder verslag voor dat werd opgesteld overeenkomstig de artikelen 7:179, §1 *juncto* 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) met betrekking tot de voorgestelde kapitaalverhoging door middel van een inbreng in natura van de Target Aandelen, de Aandeelhoudersleningen, de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X (allen zoals hierna gedefinieerd) door WLP Investments, een naamloze vennootschap en gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (in aanvraag), met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 1044.611.014 (de Inbrenger) in ruil voor (i) nieuwe aandelen van de Vennootschap aan een uitgifteprijs van 82,97 EUR per aandeel, gelijk aan de EPRA NTA van de Vennootschap per 31 maart 2026 (ter vergoeding van 95% van de totale Inbrengwaarde, zoals hierna gedefinieerd), en (ii) een vergoeding in geld van 11.544.689 EUR (ter vergoeding van het saldo van de totale Inbrengwaarde) (de Kapitaalverhoging).

Overeenkomstig artikel 7:197, §1, eerste lid WVV beschrijft de raad van bestuur in dit verslag de inbreng in natura, verantwoordt hij waarom zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging in het belang zijn van de Vennootschap, motiveert hij de waardering van de inbreng en geeft hij aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid WVV verantwoordt de raad van bestuur eveneens de uitgifteprijs en beschrijft hij de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Op grond van artikel 26, §2 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een GVV het verslag bovendien de identiteit van de inbrenger te vermelden, evenals een toelichting te geven over de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de artikelen 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de raad van bestuur dit verslag in ontwerp voorgelegd aan de commissaris van de Vennootschap, zijnde EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Christophe Boschmans (handelend namens een BV) (de Commissaris), ter beoordeling in een verslag of (i) de in dit verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn, en (ii) de waardebepalingen waartoe de door de raad van bestuur in dit verslag toegepaste waarderingsmethodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag van de Commissaris wordt als Bijlage 1 aan dit verslag gehecht.

De verrichtingen beschreven in dit verslag zullen worden voorgelegd ter goedkeuring van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap die op 3 december 2026 zal worden gehouden op de zetel van de Vennootschap voor een notaris van het notariskantoor Vroninks, Ricker, Weyts en Sacré BV, met zetel gevestigd te Kapitein Crespelstraat 16, 1050 Elsene en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0764.526.977, of door een vervangende notaris die territoriaal bevoegd is (de Buitengewone Algemene Vergadering). De totstandkoming van de Kapitaalverhoging zal op of rond 15 december 2026 worden vastgesteld bij authentieke akte op verzoek van de raad van bestuur of van één of meer daarvoor speciaal gemachtigde bestuurders of lasthebbers overeenkomstig artikel 7:186 WVV (de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging). In geval het vereiste quorum op de Buitengewone Algemene Vergadering niet zou zijn bereikt, zal de Buitengewone Algemene Vergadering opnieuw worden georganiseerd op 22 december 2026 om te besluiten en beraadslagen over dezelfde agenda. Op deze tweede vergadering kunnen de hieronder vermelde voorstellen worden aangenomen met dezelfde (bijzondere) meerderheden, ongeacht het aantal aanwezige of

vertegenwoordigde aandelen. In dit geval zal de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging op of rond 22 december 2026 worden vastgesteld bij authentieke akte op verzoek van de raad van bestuur of van één of meer daarvoor speciaal gemachtigde bestuurders of lasthebbers.

II. TRANSACTIE

De Kapitaalverhoging maakt intrinsiek deel uit van een grotere transactie tussen de Vennootschap, de Inbrenger en Weerts Logistics Parks NV, met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0778.449.447 (RPR Antwerpen, afdeling Tongeren-Borgloon) (WLP NV) (de Inbrenger, WLP NV, samen met de dochtervennootschappen van WLP NV, hierna Weerts), waarbij (i) Montea van Weerts haar bijna integrale Italiaanse portefeuille van logistiek vastgoed en een deel van haar portefeuille van logistiek vastgoed in Duitsland verwerft (fase 1), en (ii) er een exclusieve ontwikkelingssamenwerking tot stand wordt gebracht voor toekomstige ontwikkelingen in Italië (fase 2) (de Transactie).

De Transactie is gestructureerd op basis van twee fases in lijn met de volgende principes en stappen:

<u>Fase 1</u>

(i) Weerts heeft sinds een 5-tal jaren een substantiële portefeuille van (gronden geschikt voor) logistieke gebouwen opgebouwd in Italië, die zij wenst in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap.

(ii) Door de verwerving van acht logistieke vastgoedactiva[1] in Italië beoogt de Vennootschap om de geografische spreiding van haar portefeuille van logistieke activa fors uit te breiden naar Italië, de derde economische grootmacht van de Europese Unie. Door de verwerving van een portefeuille van een GLA van in totaal 259.094 m² (indien opgeleverd) aan voorverhuurde logistieke magazijnen slaagt de Vennootschap erin om haar activiteiten in deze nieuwe geografie op te starten met een voldoende omvang die een solide basis vormt voor de verdere groei van Montea in deze nieuwe geografie. Ingevolge de inbreng draagt Weerts haar bestaande portefeuille van logistiek vastgoed in Italië bijna integraal over aan de Vennootschap.

(iii) Daarnaast wenst Weerts twee logistieke sites[2] gelegen in Duitsland in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap; dit betreft niet de gehele portefeuille van de Weerts Groep in Duitsland.

(iv) Naast de aandelen in de vastgoedvennootschappen die voormelde logistieke vastgoedactiva aanhouden, beoogt de Inbrenger als onderdeel van dezelfde inbreng in natura de Aandeelhoudersleningen, de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X (allen zoals hierna gedefinieerd) in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap. De inbreng in natura van deze vier items wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Buitengewone Algemene Vergadering.

(v) In ruil voor de Inbreng (zoals hierna gedefinieerd), verkrijgt de Inbrenger nieuwe aandelen in de Vennootschap aan een uitgifteprijs van 82,97 EUR per aandeel. De tussen de Vennootschap en de Inbrenger overeengekomen uitgifteprijs is gelijk aan de EPRA NTA per 31 maart 2026 en vertegenwoordigt een premie van 26,87% t.o.v. de slotkoers van het aandeel op 28 oktober 2026 (i.e. 65,40 EUR). Door de Inbreng verkrijgt de Inbrenger 10,15% van de aandelen van de op dat moment door de Vennootschap uitgegeven aandelen (zie onder, sectie III.D). De Inbrenger heeft toegestemd met een lock-up van twaalf maanden op de verhandelbaarheid van de nieuwe aandelen met ingang vanaf de Closing Datum. Hierdoor doet Weerts intrede als grootste lange termijn referentie-aandeelhouder van de Vennootschap.

<u>Fase 2</u>

N.a.v. Fase 2 wordt een exclusieve samenwerking aangegaan tussen Montea en Weerts voor een termijn van in principe vier jaar vanaf 1 januari 2027 met als doel om de portefeuille van Montea in Italië verder uit te bouwen. Als onderdeel van de samenwerking zal Weerts nieuwe ontwikkelingsprojecten aanbrengen aan Montea. Indien deze projecten voldoen aan de tussen partijen vastgestelde investeringscriteria zullen Montea en Weerts samen de logistieke vastgoedactiva aankopen en realiseren in Italië. Weerts zal hierbij een deelname verkrijgen in de gerealiseerde ontwikkelingsmeerwaarde. De uitbetaling aan Weerts van de door haar gerealiseerde ontwikkelingsmeerwaarde zal gebeuren op de wijze zoals overeengekomen tussen partijen.

De Inbreng (zoals hierna gedefinieerd) zal plaatsvinden mits vervulling van de Opschortende Voorwaarden (zoals hierna gedefinieerd).

[1] Zoals verder beschreven onder sectie III.A(a), worden zeven van de acht logistieke sites in Italië in volle eigendom gehouden door de Target Vennootschappen en bezit één van deze Target Vennootschappen een bindende aankoopoptie om een logistiek vastgoed in Italië te verwerven.

[2] Zoals verder beschreven onder sectie III.A(a), wordt één van de twee logistieke sites in Duitsland in volle eigendom gehouden door de Target Vennootschap (WLP XXIII) en beschikt de andere Duitse Target Vennootschap (WLP XXII) over een erfpachtrecht op de tweede logistieke site in Duitsland.

In het kader van de voorgenomen Transactie brengt de Inbrenger de Target Aandelen, de Aandeelhoudersleningen, de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X, zoals hieronder beschreven, in het kapitaal van de Vennootschap. De Inbreng (zoals hierna gedefinieerd) wordt voor 95% vergoed door uitgifte van nieuwe aandelen in de Vennootschap en voor het saldo door betaling in geld volgens de modaliteiten overeengekomen tussen partijen. Ten gevolge van deze inbreng zullen 2.643.715 nieuwe aandelen van de Vennootschap worden uitgegeven aan een uitgifteprijs van 82,97 EUR per aandeel en zal de Inbrenger, na goedkeuring van de voorgestelde Kapitaalverhoging, aldus een deelneming in de Vennootschap aanhouden van 10,15%.

Met Closing Datum wordt in dit verslag de datum bedoeld waarop de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging wordt vastgesteld bij authentieke akte en op de nieuw uit te geven aandelen in het kader van de Inbreng zal worden ingeschreven. Mits een voldoende aanwezigheidsquorum wordt behaald en de Buitengewone Algemene Vergadering de Inbreng op 3 december 2026 goedkeurt, zal Closing Datum plaatsvinden op 15 december 2026.

III. KAPITAALVERHOGING

A. BESCHRIJVING VAN DE INBRENG

Op Closing Datum zal de Inbrenger (i) de Target Aandelen, (ii) de Aandeelhoudersleningen, (iii) de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en (iv) de Vordering Koopprijs 2 WLP X (telkens zoals hierna gedefinieerd) overdragen aan de Vennootschap via een inbreng in natura in het kapitaal van de Vennootschap (de Inbreng) mits vervulling van de Opschortende Voorwaarden.

(a) Target Aandelen

In het kader van de Transactie zal de Inbrenger op of voorafgaand aan de Closing Datum volgende aandelen verwerven van WLP NV en Weerts Logistics Parks International SA (WLP Int), en deze vervolgens inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap op Closing Datum:

(i) 22.499 van de 25.000 uitgegeven aandelen (89,996%)[3] in Weerts Logistic Park XXII GmbH, een Duitse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*GmbH*), met zetel gevestigd te Düsseldorf c/o KSP Stübben & Partner mbB, Rather Straße 110a, 40476 Düsseldorf en ingeschreven in het vennootschapsregister van het Amtsgericht Düsseldorf onder nummer HRB 96198, dat over een erfpachtrecht beschikt m.b.t. het logistiek vastgoed gelegen te Hans-Wittwer-Straße 7, 9, 11, 04435 Schkeuditz (Duitsland) en geregistreerd in het kadaster van het Amtsgericht Eilenburg, kadastrale gemeente Schkeuditz, folio 6870 (grondblad) en folio 6880 (erfpachtblad) (WLP XXII);

(ii) 22.499 van de 25.000 uitgegeven aandelen (89,996%)[4] in Weerts Logistic Park XXIII GmbH, een Duitse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*GmbH*), met zetel gevestigd te Düsseldorf c/o KSP Stübben & Partner mbB, Rather Straße 110a, 40476 Düsseldorf en ingeschreven in het vennootschapsregister van Amtsgericht Düsseldorf onder nummer HRB 95996, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Desbrocksheidering 15, 30419 Hannover (Duitsland) en geregistreerd in het kadaster van het Amtsgericht Hannover, kadastrale gemeente Stöcken, folio 6510 (WLP XXIII);

(iii) alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XXVII Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12690000018, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Via dei Gerani 25-27, Bari-Modugno (Italië) en geregistreerd in het *Building Cadastral Register* van Mondugno: sheet 8, perceel 598, en in het Land Cadastral Register: sheet 20, perceel 92 (WLP XXVII);

(iv) alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XLII Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12754690019, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Strada Provinciale No 12, Fidenza (Fidenza II) (Italië) en geregistreerd in het *Building Cadastral Register* van Fidenza: sheet 20, perceel 117 (WLP XLII);

(v) 615 van de 615 (100%) van de aandelen in Weerts Logistic Park BER 6 NV, een Belgische naamloze vennootschap, met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven in de

[3] De resterende 2.501 aandelen (10,004%) worden aangehouden door Le Berceau SRL, een Belgische vennootschap met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0770.304.417.

[4] De resterende 2.501 aandelen (10,004%) worden aangehouden door Le Berceau SRL, een Belgische vennootschap met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0770.304.417.

Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0785.508.275 (RPR Antwerpen, afdeling Tongeren-Borgloon) (WLP BER 6) dat rechtstreeks 100% van de aandelen in volgende vennootschappen aanhoudt:

a. Alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XXXVI Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12690030015, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Via Istituto Santa Maria della Pietà S.n.c., Favaro Veneto, Venetië (WHC) (Italië) en geregistreerd in het *Building Cadastral Register* van Venetië – Favaro Veneto: sheet 148, percelen 994, sub-perceel 1, 2, 3, 7, 8 en perceel 997, sub-perceel 1, 2, 3, 6, 13, 4, 9, 10, 11, 12, en in het *Land Cadastral Register*: sheet 148, percelen 1202, 1205, 1206, 1207 en onder Lot 1 van sheet 148, perceel 994 en 997 (WLP XXXVI);

b. Alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XXXVII Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12812150014, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen in Milaan West (Robecchetto) (Italië) en geregistreerd in het Land Cadastral Register van Robecchetto con Induno (MI): sheet 6, percelen 793, 289, 42, 795, 797, 798, 800, 801, 802, 803, perceel 511 sub-perceel 1 en 702, perceel 521 sub-perceel 701 en 734 (WLP XXXVII);

c. Alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XLI Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12754680010, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen in Fidenza (Fidenza I) (Italië) en geregistreerd in het Land Cadastral Register van Fidenza: sheet 36, percelen 755, 757, 758, 749, 751, 753, 24, 25, 26, 353, 530, 531, 534 (WLP XLI);

(vi) alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XXXVI-D1 Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12812010010, dat het logistiek vastgoed in volle eigendom aanhoudt gelegen te Dese, Venetië (WHD1) en geregistreerd in het Land Cadastral Register van Venetië: sheet 148, percelen 631, 990, 58, 222, 378, 886, 976, 978, 980, 982, 984, 239, 628, 987, 989, 993 (WLP XXXVI-D1); en

(vii) alle aandelen die 100% van het kapitaal vertegenwoordigen in Weerts Logistic Park XLV Srl, een Italiaanse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*società a responsabilità limitata*), met zetel gevestigd te Torino (TO), via Venti Settembre 3, Italië en ingeschreven in het vennootschapsregister van Italië onder nummer 12944260012 (WLP XLV) die volgende activa aanhoudt (a) volle eigendom van een logistiek vastgoed gelegen in Sarzana (La Spezia) (Italië), en (b) een bindende aankoopoptie om een logistiek vastgoed te verwerven gelegen te Udine en geregistreerd in het Land Cadastral Register van Sedegliano: sheet 41, perceel 196, sub. 1, (categorie D/7) en het Building Cadastral Register van Sedegliano: sheet 41, perceel 526.

hierna samen de Target Aandelen en de Target Vennootschappen; het onderliggende vastgoed dat wordt aangehouden door de Target Vennootschappen zoals hierboven beschreven samen de Onroerende Goederen.

(b) Aandeelhoudersleningen

In het kader van de Transactie zullen onderstaande aandeelhoudersleningen op of voorafgaand aan de Closing Datum worden overgedragen aan de Inbrenger als kredietgever, en zal de Inbrenger deze vervolgens inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap op Closing Datum:

(i) *Intercompany revolving credit facility* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (*creditor*) en WLP XXII (*debtor*), initieel afgesloten op 22 december 2022 en nadien gewijzigd door addenda d.d. 22 oktober 2025 en 15 juni 2026, voor een totaal kredietbedrag van 35.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom van 19.940.380,54 EUR en interesten van 2.410.723,65 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 22.351.104,19 EUR;

(ii) *Intercompany credit facility agreement* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (*creditor*) en WLP XXIII (*debtor*), initieel afgesloten op 18 februari 2022 en nadien gewijzigd door addenda d.d. 12 juli 2022 en 20 juni 2023, voor een totaal kredietbedrag van 10.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom 1.184.840,67 EUR en interesten van 1.811.007,25 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 2.995.847,92 EUR;

(iii) *Intercompany credit facility agreement* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (*creditor*) en

WLP XXVII (*debtor*), initieel afgesloten op 30 november 2022, en nadien gewijzigd door addenda d.d. 25 februari 2025 en 2 oktober 2025, voor een totaal kredietbedrag van 30.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom 22.842.666,34 EUR en interesten van 3.559.409,37 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 26.402.075,71 EUR;

(iv) *Intercompany credit facility agreement* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (*creditor*) en WLP XLII (*debtor*) van 30 november 2022, zoals nadien gewijzigd door addenda d.d. 23 oktober 2023 en 6 juni 2024, voor een totaal kredietbedrag van 40.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom 19.793.350,18 EUR en interesten van 5.499.852,01 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 25.293.202,19 EUR;

(v) *Intercompany credit facility agreement* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP NV (*creditor*) en WLP BER 6 (*debtor*) van 4 december 2025 voor een totaal kredietbedrag van 60.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom 44.394.856,01 EUR en interesten van 1.772.340,22 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 46.167.196,23 EUR;

(vi) *Intercompany credit facility agreement* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP Int (*creditor*) en WLP XXXVI-D1 (*debtor*) van 26 juni 2023 voor een totaal kredietbedrag van 20.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom 3.151.287,86 EUR en interesten van 666.119,25 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 3.817.407,11 EUR;

(vii) *Intercompany credit facility agreement* zoals op datum van dit verslag afgesloten tussen WLP Int (*creditor*) en WLP XLV (*debtor*) van 26 maart 2024 voor een totaal kredietbedrag van 20.000.000 EUR, met volgende uitstaande bedragen op Closing Datum: hoofdsom 10.297.326,53 EUR en interesten van 208.344,68 EUR, leidend tot een totale inbrengwaarde van 10.505.671,21 EUR;

hierna samen de Aandeelhoudersleningen.

(c) Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X

WLP NV en de Vennootschap hebben op 23 december 2024 een koopovereenkomst (zoals van tijd tot tijd gewijzigd, de SPA 1 WLP X) afgesloten voor de aankoop door de Vennootschap van 40% van de aandelen van Weerts Logistic Park X NV, een Belgische naamloze vennootschap, met zetel gevestigd te Heersterveldweg 11, 3700 Tongeren-Borgloon en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0756.935.441 (RPR Antwerpen, afdeling Tongeren-Borgloon) (WLP X). WLP X is de eigenaar van een erfpachtrecht op de site gelegen te zone Fontaine te Liège Airport Cargo City West, waarop momenteel een logistiek magazijn wordt ontwikkeld (en reeds deels werd opgeleverd) dat wordt gehuurd door Skechers. Per 26 maart 2025 vond de finale aankoop plaats door Montea van 40% van de aandelen in WLP X. Overeenkomstig art. 5 van de SPA 1 WLP X, zoals gewijzigd krachtens een addendum van 29 oktober 2026, is de aandelenprijs in 2 delen verschuldigd. Het eerste deel werd reeds voldaan op 26 maart 2025. Het tweede deel van de aankoopprijs (de zgn. "*Second Installment of the Purchase Price*" zoals gedefinieerd in de SPA 1 WLP X, hierna in dit verslag gedefinieerd als het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X), werd tussen partijen vastgesteld op 28.767.910,87 EUR overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten uiteengezet in SPA 1 WLP X, onder voorbehoud van finale afrekening in de loop van Q4 2027.

De vordering die ontstaat uit het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X zal voorafgaand aan de Closing Datum, met akkoord van de Vennootschap, door WLP NV worden overgedragen naar de Inbrenger.

Als onderdeel van de Inbreng, zal de Inbrenger de vordering op de Vennootschap die ontstaat uit het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X (de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X) inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap, waardoor de vordering tenietgaat door compensatie.

(d) Vordering Koopprijs 2 WLP X

WLP NV en de Vennootschap hebben op 29 oktober 2026 een tweede koopovereenkomst (SPA 2 WLP X) afgesloten voor de aankoop door de Vennootschap van 8,94% van de aandelen van WLP X[5] onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de Inbreng door de Buitengewone Algemene Vergadering. Overeenkomstig art. 4 van de SPA 2 WLP X heeft WLP NV recht op betaling door de Vennootschap van de aankoopprijs (de zgn. "*First Installment of the Purchase Price*" zoals gedefinieerd in de SPA 2 WLP X, hierna in dit verslag gedefinieerd als de Koopprijs 2 WLP X).

De vordering die ontstaat uit de Koopprijs 2 WLP X zal voorafgaand aan Closing Datum, met akkoord van de Vennootschap, door WLP NV worden overgedragen naar de Inbrenger.

Als onderdeel van de Inbreng, zal de Inbrenger de vordering op de Vennootschap die ontstaat uit de Koopprijs 2 WLP X (de

[5] Het saldo van de aandelen in WLP X (i.e. 51, 06%) wordt aangehouden door WLP NV.

Vordering Koopprijs 2 WLP X) inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap, waardoor de vordering tenietgaat door compensatie.

B. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De Inbreng is onder opschortende voorwaarde van (i) de goedkeuring van de Inbreng door de Buitengewone Algemene Vergadering en (ii) de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging en de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, die op de Closing Datum zal plaatsvinden (de Opschortende Voorwaarden).

C. WAARDERING VAN DE INBRENG

(a) Inbrengwaarde Target Aandelen

De inbrengwaarde van de Target Aandelen werd door de Inbrenger en de Vennootschap conventioneel vastgesteld op 53.348.624,39 EUR (de Inbrengwaarde Target Aandelen). De Inbrengwaarde Target Aandelen is gebaseerd op waardering van de Onroerende Goederen die door de Target Vennootschappen worden aangehouden (zoals overeengekomen tussen de Vennootschap en de Inbrenger en zoals gecertificeerd door Jones Lang LaSalle, handelend als onafhankelijke vastgoeddeskundige van de Vennootschap in de zin van de GVV-Wet) waarbij onder meer rekening werd gehouden met de strategische ligging en de verwachte huuropbrengsten van de onderliggende Onroerende Goederen, alsook de opleveringsgaranties en de huurgaranties die door Weerts worden verstrekt.

De tussen partijen overeengekomen waardering van de onderliggende Onroerende Goederen die worden aangehouden[6] door de Target Vennootschappen bedraagt in totaal voor alle onderliggende Onroerende Goederen samen 343.528.706,43 EUR.

Rekening houdend met, onder andere, de geraamde liquide middelen, provisies, schulden en werkkapitaal binnen de Target Vennootschappen per 15 december 2026, bedraagt de Inbrengwaarde Target Aandelen – i.e. de tussen partijen overeengekomen inbrengwaarde voor alle Target Vennootschappen – in totaal 53.348.624,39 EUR.

Voormelde Inbrengwaarde Target Aandelen is een onderbouwde pro-forma raming per 15 december 2026[7] en vormt het definitieve bedrag van de Inbrengwaarde Target Aandelen dat wordt gehanteerd voor de voorgestelde Inbreng, de Kapitaalverhoging en de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van dit verslag.

De Inbrengwaarde Target Aandelen zal na Closing Datum, op basis van het *closing accounts*-mechanisme en na overeenkomst tussen de Vennootschap en de Inbrenger, waar nodig, worden aangepast in de loop van Q4 2027. Enig verschil tussen de aangepaste Inbrengwaarde Target Aandelen zoals zal worden vastgesteld in Q4 2027 en de Inbrengwaarde Target Aandelen die wordt gehanteerd voor de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen op Closing Datum zal uitsluitend worden vergoed in geld en vormt, voor alle duidelijkheid, een afzonderlijke vordering tussen de Inbrenger en de Vennootschap die niet wordt ingebracht als onderdeel van de voorgestelde Inbreng die voorwerp uitmaakt van dit verslag.

(b) Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen

De inbrengwaarde van de Aandeelhoudersleningen werd door de Inbrenger en de Vennootschap vastgesteld per Closing Datum op 137.532.504,56 EUR (de Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen). Voor de waardering werd rekening gehouden met de uitstaande bedragen onder de Aandeelhoudersleningen, zijnde de hoofdsom en interesten die zullen uitstaan bij inbreng op Closing Datum.

De Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen stemt overeen met de nominale waarde van de Aandeelhoudersleningen (inclusief hoofdsom en interest). De raad van bestuur beroept zich, wat deze waardering betreft, op:

(i) het advies 2021/07 van 9 december 2020 van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen met betrekking tot de invloed van het buitengerechtelijk minnelijk akkoord en de gerechtelijke reorganisatie op de schulden en vordering (update), dat stelt dat een inbreng van een schuldvordering dient te worden gewaardeerd aan haar nominale waarde gelet op het schuldbevrijdend karakter van de inbreng en de afwezigheid van andere toepasselijke wetgeving; en

(ii) het feit dat zulke waardering van een vordering op basis van nominale waarde verantwoord is, gelet op (a) de structuur van de Transactie en het evenwicht dat werd gevonden tussen de verschillende onafhankelijke partijen, en (b) het feit dat de Aandeelhoudersleningen voorafgaand aan de Closing Datum zullen worden overgedragen aan de Inbrenger.

[6] Waarbij "aangehouden" dient te worden geïnterpreteerd als hetzij in volle eigendom aanhouden van een Onroerend Goed, hetzij het aanhouden van een bindende aankoopoptie op het betrokken Onroerend Goed, hetzij een bindend lange termijn erfpachtrecht.

[7] De vermoedelijke Closing Datum zoals hierboven uiteengezet.

Voormelde Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen is vast en finaal.

(c) Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X

Rekening houdend met de modaliteiten en berekeningswijze zoals uiteengezet in de SPA 1 WLP X werd de inbrengwaarde van de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X per Closing Datum vastgesteld op 28.767.910,87 EUR (de Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X).

Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de modaliteiten en berekeningswijze zoals uiteengezet in de SPA 1 WLP X.

De Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X stemt overeen met de nominale waarde van de vordering die de Inbrenger heeft op de Vennootschap uit hoofde van de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X. De raad van bestuur beroept zich, wat deze waardering betreft, op:

(i) het advies 2021/07 van 9 december 2020 van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen met betrekking tot de invloed van het buitengerechtelijk minnelijk akkoord en de gerechtelijke reorganisatie op de schulden en vordering (update), dat stelt dat een inbreng van een schuldvordering dient te worden gewaardeerd aan haar nominale waarde gelet op het schuldbevrijdend karakter van de inbreng en de afwezigheid van andere toepasselijke wetgeving; en

(ii) het feit dat zulke waardering van een vordering op basis van nominale waarde verantwoord is, gelet op (a) de structuur van de Transactie en het evenwicht dat werd gevonden tussen de verschillende onafhankelijke partijen, en (b) het feit dat de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X voorafgaand aan de Closing Datum zal worden overgedragen aan de Inbrenger.

Voormelde Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X is een onderbouwde pro-forma raming en vormt het definitieve bedrag van de Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X dat wordt gehanteerd voor de voorgestelde Inbreng, de Kapitaalverhoging en de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van dit verslag.

Het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X zal na Closing Datum, op basis van het *closing accounts*-mechanisme en na overeenkomst tussen de Vennootschap en WLP NV, waar nodig, worden aangepast in Q4 2027 in lijn met de SPA 1 WLP X. Enig verschil tussen het aldus aangepaste Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en het bedrag van het Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X dat als basis heeft gediend voor de bepaling van de Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en bijgevolg voor de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen, zal uitsluitend worden vergoed in geld en vormt, voor alle duidelijkheid, een afzonderlijke vordering tussen WLP NV[8] en de Vennootschap, die niet wordt ingebracht als onderdeel van de voorgestelde Inbreng die voorwerp uitmaakt van dit verslag.

(d) Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X

Rekening houdend met de modaliteiten en berekeningswijze zoals uiteengezet in de SPA 2 WLP X werd de inbrengwaarde van de Vordering Koopprijs 2 WLP X per Closing Datum vastgesteld op 11.244.740,08 EUR (de Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X).

Voor de waardering werd onder meer rekening gehouden met de modaliteiten en berekeningswijze zoals uiteengezet in de SPA 2 WLP X.

De Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X stemt overeen met de nominale waarde van de vordering die WLP NV – en na overdracht van deze vordering door WLP NV aan de Inbrenger –, de Inbrenger, heeft op de Vennootschap uit hoofde van de Vordering Koopprijs 2 WLP X. De raad van bestuur beroept zich, wat deze waardering betreft, op het feit dat zulke waardering van een vordering op basis van nominale waarde verantwoord is, gelet op (a) de structuur van de Transactie en het evenwicht dat werd gevonden tussen de verschillende onafhankelijke partijen, en (b) het feit dat de Vordering Koopprijs 2 WLP X voorafgaand aan de Closing Datum zal worden overgedragen aan de Inbrenger.

Voormelde Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X is een onderbouwde pro-forma raming per 15 december 2026 en vormt het definitieve bedrag van de Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X dat wordt gehanteerd voor de voorgestelde Inbreng, de Kapitaalverhoging en de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen die het voorwerp uitmaken van dit verslag.

De Koopprijs 2 WLP X zal na Closing Datum, op basis van het *closing accounts*-mechanisme en na overeenkomst tussen de Vennootschap en WLP NV, waar nodig, worden aangepast in de loop van Q4 2027, zoals voorzien in de SPA 2 WLP X. Enig verschil tussen de aldus aangepaste Koopprijs 2 WLP X en het bedrag van Koopprijs 2 WLP X die als basis heeft gediend

[8] De Inbrenger is geen partij bij de SPA 1 WLP X waardoor enige saldo (in min of in plus) in dit verband dient te worden verrekend tussen de partijen bij de SPA 1 WLP X, i.e. de Vennootschap en WLP NV.

voor de bepaling van de Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X en bijgevolg voor de bepaling van het aantal Nieuwe Aandelen, zal uitsluitend worden vergoed in geld en vormt, voor alle duidelijkheid, een afzonderlijke vordering tussen WLP NV[9] en de Vennootschap die niet wordt ingebracht als onderdeel van de voorgestelde Inbreng die voorwerp uitmaakt van dit verslag.

(e) Totale Inbrengwaarde

Op Closing Datum bedraagt de totale inbrengwaarde aldus 230.893.779,90 EUR (de Inbrengwaarde), bestaande uit:

- Inbrengwaarde Target Aandelen: 53.348.624,39 EUR
- Inbrengwaarde Aandeelhoudersleningen: 137.532.504,56 EUR,
- Inbrengwaarde Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X: 28.767.910,87 EUR, en
- Inbrengwaarde Vordering Koopprijs 2 WLP X: 11.244.740,08 EUR.

De waarderingsmethoden zoals hierboven beschreven worden door de raad van bestuur als adequaat beschouwd. De Inbrengwaarde Target Aandelen is gebaseerd op de waardering van de Onroerende Goederen die door de Target Vennootschappen worden aangehouden waarbij de waardering door de raad van bestuur van alle betrokken Onroerende Goederen niet hoger ligt dan de waardering van alle betrokken onderliggende Onroerende Goederen die de vastgoeddeskundige, Jones Lang LaSalle, overeenkomstig artikel 49, §2 juncto §3-4 van de GVV-Wet per 22 oktober 2026 heeft vastgesteld.

De waardering van de onderliggende Onroerende Goederen die wordt gehanteerd voor de bepaling van de Inbrengwaarde Target Aandelen ligt namelijk niet hoger dan de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige en voldoet aan de vereisten gesteld door artikel 49 van de GVV-Wet.

Het wordt verduidelijkt dat indien de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging niet zou plaatsvinden op 15 december 2026 (bijvoorbeeld omdat de gebruikelijke "closing actions" zoals overeengekomen tussen partijen niet zijn afgerond tegen deze datum), de Totale Inbrengwaarde (en alle onderdelen daarvan) niet worden gewijzigd en ook in dit geval de waarderingen per 15 december 2026 zullen worden gehanteerd. Enig verschil tussen de waarderingen op 15 december 2026 en de uiteindelijke datum van de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging zal tussen partijen niet worden verrekend als onderdeel van de Inbreng die voorwerp uitmaakt van dit verslag.

D. VERGOEDING VAN DE INBRENG

(a) Uitgifte nieuwe aandelen

De Inbreng zal voor 95% vergoed worden door de toekenning aan de Inbrenger van nieuw uitgegeven aandelen in de Vennootschap (de Nieuwe Aandelen). Het saldo wordt vergoed in geld door de Vennootschap aan de Inbrenger volgens de modaliteiten overeengekomen tussen partijen (de Vergoeding in Geld).

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen Inbreng aan de Inbrenger zal worden toegekend, wordt bekomen door 95% van de totale Inbrengwaarde van 230.893.779,90 EUR (zijnde 219.349.090,91 EUR) te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd). Indien het resultaat van de berekening van het aantal Nieuwe Aandelen geen geheel (rond) getal is, zal het aantal Nieuwe Aandelen worden bepaald door afronding naar beneden naar het dichtste hele aantal aandelen teneinde fracties van aandelen te vermijden. Het eventuele verschil tussen 95% van de totale Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen als gevolg van een dergelijke afronding naar beneden, zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

De Nieuwe Aandelen geven recht op deelname in de winst van de Vennootschap vanaf 1 januari 2027 (i.e. met betrekking tot de boekjaren 2027 en volgende), met uitsluiting van de winst van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2026 en eindigt per 31 december 2026.

(b) Uitgifteprijs

De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen werd conventioneel vastgesteld op 82,97 EUR (afgerond op twee decimalen) (de Uitgifteprijs) en werd bepaald aan de hand van de EPRA NTA per aandeel van de Vennootschap per 31 maart 2026 conform de overeenkomst tussen de Vennootschap en Weerts. De uitgifteprijs ligt hoger dan de slotkoers van het aandeel Montea op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel en Euronext Parijs per 29 oktober 2026.

Overeenkomstig artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) de netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging,

[9] De Inbrenger is geen partij bij de SPA 1 WLP X waardoor enige saldo (in min of in plus) in dit verband dient te worden verrekend tussen de partijen bij de SPA 1 WLP X, i.e. de Vennootschap en WLP NV.

en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de datum van de inbrengovereenkomst (i.e. 29 oktober 2026).

De nettowaarde van het aandeel van de Vennootschap per 30 september 2026, zoals op 29 oktober 2026 gepubliceerd in het persbericht van de Vennootschap over de periode 1 januari 2026 t.e.m. 30 september 2026, bedroeg 82,94 EUR (IFRS). De gemiddelde slotkoers van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de inbrengovereenkomst, bedroeg 62,75 EUR.

De Uitgifteprijs van 82,97 EUR voldoet bijgevolg aan de toepasselijke wet- en regelgeving.

(c) Toelating tot de handel

Zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk na de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging, zal de raad van bestuur 100% van de Nieuwe Aandelen op naam inschrijven in het aandelenregister van de Vennootschap.

De Vennootschap zal binnen de toepasselijke termijnen een aanvraag richten aan Euronext Brussel en Euronext Parijs voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven in het kader van de Inbreng. De toelating tot de handel van de Nieuwe Aandelen zal gebeuren na de onthechting van coupon nr. 30 aan de bestaande aandelen[10] zodat op het moment van de toelating tot de handel zowel de Nieuwe Aandelen als de bestaande aandelen fungibel zijn.

In beginsel dient in het kader van de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt in de Lidstaat van de Europese Unie, met toepassing van Verordening 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), een prospectus te worden gepubliceerd. Op deze regel bestaat echter een uitzondering, namelijk met toepassing van artikel 1, 5, a) van de Prospectusverordening is er geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die fungibel zijn met effecten die reeds tot de handel op dezelfde gereglementeerde markt zijn toegelaten, op voorwaarde dat deze effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 30% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de verhandeling op dezelfde gereglementeerde markt is toegelaten.

(d) Waardering vastgoeddeskundigen

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen) gehouden activa 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 mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de relevante activa en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de Vennootschap hebben de reële waarde van het door de Vennootschap en haar perimetervennootschappen gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet per 30 september 2026 geactualiseerd. Gezien enerzijds de Inbreng plaatsvindt binnen de vier (4) maanden na deze actualisatie en gezien anderzijds de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de Vennootschap op 29 oktober 2026 hebben bevestigd dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed van de Vennootschap, er geen redenen zijn om aan te nemen dat de waarde van de te waarderen activa per Closing Datum significant zal afwijken van de actualisatie per 30 september 2026, is er geen nieuwe waardering vereist. De onafhankelijke vastgoeddeskundige van de Vennootschap zal deze verklaring voorafgaand aan de Closing Datum herbevestigen.

E. BEDRAG KAPITAALVERHOGING

(a) Huidige kapitaalstructuur

Op de datum van dit verslag bedraagt het kapitaal 476.949.385,41 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 23.402.884 aandelen (waarvan 100.664 aandelen worden aangehouden als eigen aandelen door de Vennootschap).

Het bedrag waarmee het kapitaal wordt verhoogd is dus gelijk aan het aantal Nieuwe Aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (d.i. afgerond € 20,38 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven tot op de eurocent wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden

[10] Coupon nr. 30 vertegenwoordigt het dividendrecht voor de bestaande aandelen voor het boekjaar van 1 januari 2026 t.e.m. 31 december 2026.

gelijkgeschakeld.

Een bedrag gelijk aan de totale Inbrengwaarde, verminderd met (i) de Vergoeding in Geld en (ii) het bedrag van de kapitaalverhoging (zijnde 165.470.336,29 EUR) zal als uitgiftepremie worden geboekt op een afzonderlijke rekening "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap.

(b) Belangrijkste kenmerken van de kapitaalverhoging

Rekening houdend met:

(i) de Inbreng, bestaande uit de Target Aandelen, de Aandeelhoudersleningen, de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X;
(ii) 100% van de totale Inbrengwaarde, zijnde 230.893.779,90 EUR;
(iii) 95% van de totale Inbrengwaarde, zijnde 219.349.090,91 EUR;
(iv) de Vergoeding in Geld, zijnde 11.544.689,00 EUR;
(v) de Uitgifteprijs van 82,97 EUR; en
(vi) de uitgifte van 2.643.715 Nieuwe Aandelen,

bedraagt de totale Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie) 219.349.090,91 EUR.

De belangrijkste kenmerken van de Kapitaalverhoging zijn:

Belangrijkste kenmerken	
100% van de totale Inbrengwaarde (a)	230.893.779,90 EUR
95% van de totale Inbrengwaarde (b)	219.349.090,91 EUR
Vergoeding in Geld (c)	11.544.689,00 EUR
Uitgifteprijs (d)	82,97 EUR
Aantal Nieuwe Aandelen (e = b / d)	2.643.715
Fractiewaarde (f)	20,38 EUR (afgerond tot op twee decimalen na de komma)
Verhoging van kapitaal (g = e * f)	53.878.754,62 EUR
Verhoging van uitgiftepremie (h = a - c - g)	165.470.336,29 EUR
Totale Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie) (i = g + h)	219.349.090,91 EUR
Totaal kapitaal na de Kapitaalverhoging	530.828.140,03 EUR
Totaal aantal aandelen na de Kapitaalverhoging	26.046.599

De Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel wordt ten belope van de fractiewaarde geboekt op de rekening "kapitaal". Een bedrag gelijk aan de totale Inbrengwaarde, verminderd met (i) de Vergoeding in Geld en (ii) het bedrag van de kapitaalverhoging wordt geboekt (als uitgiftepremie) op een beschikbare rekening "beschikbare uitgiftepremie", onder het eigen vermogen aan de passiefzijde van de balans van de Vennootschap.

(c) Kapitaalstructuur na de kapitaalverhoging

Ten gevolge van de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging wordt het kapitaal van de Vennootschap verhoogd met 53.878.754,62 EUR, waardoor het van 476.949.385,41 EUR naar 530.828.140,03 EUR wordt gebracht. In het kader van de Kapitaalverhoging zullen 2.643.715 nieuwe gewone aandelen worden uitgegeven, waardoor het totale aantal gewone aandelen in de Vennootschap van 23.402.884 naar 26.046.599 wordt gebracht.

Ten gevolge van de Totstandkoming van de Kapitaalverhoging zal de Inbrenger de grootste aandeelhouder worden van de Vennootschap waarbij zij 10,15% van het totaal aantal door de Vennootschap uitgegeven aandelen zal aanhouden. De Inbrenger zal in dit verband de nodige kennisgevingen doen in het kader van de transparantiereglementering (i.e. kennisgevingen in geval van (o.m.) het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels). Naast de wettelijke drempels, voorzien de statuten van de Vennootschap, met toepassing van artikel 18, §1 van de Transparantiewet, een bijkomende statutaire drempel van 3%. Door de beoogde Kapitaalverhoging zal de deelneming van de bestaande aandeelhouders in de Vennootschap in een belangrijke mate wijzigen. De Vennootschap verzoekt al haar bestaande aandeelhouders dan ook om aan te geven of zij al dan niet verplicht zijn om een transparantiemelding te doen overeenkomstig de toepasselijke transparantiereglementering.

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

De Vennootschap ontwikkelt en beheert kwaliteitsvolle logistieke en industriële vastgoedsites in België, Nederland, Frankrijk en Duitsland. Door de Inbreng, voegt de Vennootschap, onder meer, strategisch gelegen vastgoed toe aan haar

portefeuille. Met de voorgenomen Transactie breidt de Vennootschap haar activiteiten naar Italië, de derde economische grootmacht van de Europese Unie en versterkt zij haar positie in Duitsland. Door de Inbreng voegt Montea een belangrijke geografie toe aan haar portefeuille en zij doet dit van bij de start met een substantiële omvang. Zij doet dit bovendien met een partner die over de noodzakelijke lokale expertise beschikt om de lopende ontwikkeling van de ingebrachte portefeuille met succes te kunnen afronden en om een verdere groei van de Italiaanse portefeuille met nieuwe projecten te kunnen realiseren.

De raad van bestuur wijst er hierbij in het bijzonder op dat de Vennootschap als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap in overeenstemming met artikel 23, §1 van het Koninklijk Besluit m.b.t. de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het GVV-KB) onderworpen is aan een maximale schuldgraad (zowel enkelvoudig als geconsolideerd), begrensd tot 65% van de (enkelvoudige respectievelijk geconsolideerde) activa. De uitgifte van nieuwe aandelen biedt de Vennootschap bijgevolg de mogelijkheid om het eigen vermogen te versterken en in de toekomst bijkomende, met schulden gefinancierde transacties te verrichten om zo haar groei-intenties verder te realiseren, binnen de grenzen van bovenstaande wettelijke beperkingen van de maximale schuldgraad.

De verwezenlijking van de verwerving van de Target Aandelen, de Aandeelhoudersleningen, de Vordering Tweede Deel van de Koopprijs 1 WLP X en de Vordering Koopprijs 2 WLP X onder de vorm van de Inbreng strookt bijgevolg met die strategie, vermits zij toelaat dat de Vennootschap geen nieuwe schulden moet aangaan om die verwerving te financieren en zelfs leidt tot een versterking van het eigen vermogen van de Vennootschap door middel van een kapitaalverhoging. Op die manier kan de Vennootschap groeien op basis van een kapitaalstructuur die constant blijft.

V. WEERSLAG VAN DE INBRENG OP DE TOESTAND VAN DE VROEGERE AANDEELHOUDERS

Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap 476.949.385,41 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 23.402.884 aandelen zonder nominale waarde. De fractiewaarde per aandeel bedraagt momenteel 20,38 EUR (afgerond ter indicatie). Op de datum van dit verslag zijn er geen andere uitstaande effecten die geconverteerd kunnen worden of recht geven op nieuwe aandelen in de Vennootschap.

Het huidig boekhoudkundig eigen vermogen van de Vennootschap (geconsolideerd) bedraagt 1.932.744.470,33 EUR per 30 september 2026, zoals op 29 oktober 2026 gepubliceerd in het persbericht van de Vennootschap over de periode 1 januari 2026 t.e.m. 30 september 2026. De nettowaarde per aandeel van de Vennootschap per 30 september 2026, zoals op 29 oktober 2026 gepubliceerd in het persbericht van de Vennootschap over de periode 1 januari 2026 t.e.m. 30 september 2026, bedroeg 82,94 EUR (IFRS).

Het dient te worden opgemerkt dat het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap niet van toepassing is, aangezien de voorgenomen Kapitaalverhoging bestaat uit een inbreng in natura.

De beoogde Kapitaalverhoging leidt tot een verwatering van de bestaande aandeelhouders in de zin van het relatieve gewicht van hun aandelen ten opzichte van het totaal aantal aandelen, en houdt dus een vermindering in van hun *pro rata* deel in het aandeelhouderschap, de stemrechten en de liquidatie- en dividendrechten. Aangezien de Uitgifteprijs een premie inhoudt tegenover de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap, houdt de Kapitaalverhoging geen financiële verwatering van de bestaande aandeelhouders in. Daarnaast zou de beoogde Kapitaalverhoging leiden tot een verhoging van het boekhoudkundig eigen vermogen en de nettowaarde van de Vennootschap ten belope van een bedrag gelijk aan het totale bedrag van de Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie) en een stijging van het boekhoudkundig eigen vermogen en de nettowaarde per aandeel van de Vennootschap.

A. VERWATERING VAN DE DEELNEMING IN HET AANDEELHOUDERSCHAP EN WINST- EN STEMRECHTEN

De onderstaande tabellen tonen de verwatering van de stemrechten, de dividendrechten, de opbrengst van de liquidatie van de Vennootschap en andere rechten die verbonden zijn aan de gewone aandelen van de Vennootschap.

De eerste tabel geeft de situatie weer van een bestaande aandeelhouder van de Vennootschap die 1% van het kapitaal van de Vennootschap bezat vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen.

	Deelneming in aandeelhouderschap	Deelneming in winst- en stemrechten(1)
Vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen	1,00%	1,0043 %
Na uitgifte van de Nieuwe Aandelen	0,90%	0,9020%

(1) Het verschil tussen de deelneming in het aandeelhouderschap en de deelneming in winst- en stemrechten is toe te schrijven aan de eigen aandelen waarvoor de winst- en stemrechten zijn geschorst.

De tweede tabel geeft een algemeen overzicht van de verwatering van de deelneming in het aandeelhouderschap en de

winst- en stemrechten van de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap[11]:

Verwatering deelneming in aandeelhouderschap en winst- en stemrechten	
Huidig aantal aandelen	23.402.884
Huidig aantal winst- en stemrechten	23.302.220
Aantal Nieuwe Aandelen	2.643.715
Aantal aandelen na de Kapitaalverhoging	26.046.599
Aantal winst- en stemrechten na de Kapitaalverhoging	25.945.935
Verwatering van de bestaande aandeelhouders (ten opzichte van het aantal aandelen)	10,15 %
Verwatering van de bestaande aandeelhouders (ten opzichte van het aantal winst- en stemrechten)	10,19%

B. GEEN FINANCIËLE VERWATERING

De onderstaande tabel toont de financiële impact op de bestaande aandeelhouders ten gevolge van de Kapitaalverhoging, op basis van kenmerken van de Kapitaalverhoging zoals hierboven uiteengezet. Deze tabel is verder gebaseerd op een marktkapitalisatie van de Vennootschap van 1.530.548.613,60 EUR (op basis van de slotkoers van 65,40 EUR van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel op 28 oktober 2026) en gaat ervan uit dat de marktkapitalisatie uitsluitend verhoogt met het totaal bedrag van de Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie).

Financiële impact van de Kapitaalverhoging	
Huidig aantal aandelen	23.402.884
Marktkapitalisatie voor de Kapitaalverhoging	1.530.548.613,60 EUR
Marktkapitalisatie per aandeel voor de Kapitaalverhoging	65,40 EUR
Aantal aandelen na de Kapitaalverhoging	26.046.599
Totaalbedrag van de Kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie)	219.349.090,91 EUR
Marktkapitalisatie na de Kapitaalverhoging	1.749.897.704,51 EUR
Marktkapitalisatie per aandeel na de Kapitaalverhoging[12]	67,18 EUR
Positieve impact op de bestaande aandeelhouders	2,65%

Aangezien de Uitgifteprijs per Nieuw Aandeel een premie inhoudt ten opzichte van de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap, houdt de Kapitaalverhoging geen financiële verwatering van de bestaande aandeelhouders in, maar leidt zij integendeel tot een verhoging van de impliciete marktkapitalisatie per aandeel na de Kapitaalverhoging.

VI. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:179, §1, tweede lid *juncto* 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de raad van bestuur de Commissaris verzocht om een verslag op te stellen betreffende de Inbreng. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de Commissaris betreffende de Inbreng luidt als volgt:

"[●]"

De raad van bestuur wijkt niet af van de conclusies van het verslag van de Commissaris.

VII. WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN DE VENNOOTSCHAP EN GOEDKEURING FSMA

De verwezenlijking van de geplande Inbreng en kapitaalverhoging zal een wijziging van artikel 6.1 van de statuten van de Vennootschap betreffende het bedrag van het kapitaal en het aantal uitgegeven aandelen met zich meebrengen.

De kapitaalverhoging is onderworpen aan de goedkeuring van het door de Vennootschap gewijzigd ontwerp van de statuten door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet. Deze goedkeuring werd bekomen op 27 oktober 2026.

[11] De verwatering van de bestaande aandeelhouders ten opzichte van de winstrechten zal slechts optreden vanaf 1 januari 2027, aangezien de Nieuwe Aandelen pas recht geven op deelname in de winst van de Vennootschap vanaf 1 januari 2027 (i.e. met betrekking tot boekjaar 2027 en volgende), met uitsluiting van de winst van het lopende boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2026 en eindigt per 31 december 2026. Om de aandeelhouders te informeren over de volledige impact van de voorgestelde kapitaalverhoging wordt van voorgaande abstractie gemaakt in de tabel "*Verwatering deelneming in aandeelhouderschap en winst- en stemrechten*".

[12] Voor doeleinden van deze tabel wordt abstractie gemaakt van de onthechting van coupon nr. 30 en het tijdstip waarop de Nieuwe Aandelen worden toegelaten tot de handel.

VIII. 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 te 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.

Daartoe verklaart de Vennootschap dat WLP NV onrechtstreeks als tegenpartij bij de Transactie is betrokken aangezien WLP NV enerzijds (minstens onrechtstreeks) alle aandelen in de Inbrenger aanhoudt en anderzijds het resterende aantal aandelen in WLP X bezit. Zoals aangegeven in sectie IV is de Transactie in het belang van de Vennootschap en kadert ze in haar strategie. Daarnaast wordt ze uitgevoerd tegen normale marktvoorwaarden en ligt de waardering van de betreffende Onroerende Goederen niet hoger dan de waardering van de onderliggende Onroerende Goederen die de vastgoeddeskundige, Jones Lang LaSalle, overeenkomstig artikel 49, §2 juncto §3-4 van de GVV-Wet per 22 oktober 2026 heeft vastgesteld.

***

Gelet op de voormelde juridische, bedrijfseconomische en financiële overwegingen, is de raad van bestuur van oordeel dat de voorgestelde Inbreng in het belang is van de Vennootschap.

Getekend in één origineel exemplaar op 29 oktober 2026 door de raad van bestuur.

Voor de raad van bestuur,

Jo De Wolf
Gedelegeerd bestuurder en bijzonder gevolmachtigde

Bijlage 1: Verslag van de Commissaris met toepassing van artikel 7:179, §1, tweede lid *juncto* 7:197, §1, tweede lid WVV