

**Montea**  
**Commanditaire vennootschap op aandelen**  
**Vastgoedbevak naar Belgisch recht**  
**Ninovesteenweg 198**  
**9320 Erembodegem**  
**BTW BE 0417.186.211**  
**RPR Dendermonde**  
**("Montea")**

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER MET BETREKKING  
TOT DE VERHOGING VAN HET KAPITAAL VAN MONTEA INGEVOLGE EEN  
PARTIËLE SPLITSING**

Ik ben verheugd om aan u verslag uit te brengen, overeenkomstig artikel 602 *juncto* artikel 657 van Wetboek van vennootschappen ("**W. Venn.**"), betreffende de voorgestelde verhoging van het kapitaal van Montea door middel van een inbreng in natura en betreffende het belang van Montea bij deze inbreng en de kapitaalverhoging.

Wij stellen voor om het kapitaal van Montea te verhogen met een bedrag ten voorlopige titel vastgesteld op 22.001.175,00 euro, om het te brengen van 62.379.773,07 euro naar 84.380.948,07 euro, door middel van een inbreng in natura ingevolge een transactie gelijkgesteld met een splitsing (hierna de "**Partiële Splitsing**"), waarbij bepaalde activa en passiva van Unilever Belgium BVBA, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te Humaniteitslaan 292, 1190 Brussel, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel onder nummer 0438.390.312 (hierna "**Unilever**"), zullen worden overgedragen aan Montea overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden van het voorstel tot partiële splitsing opgesteld door het college van zaakvoerders van Unilever en de statutaire zaakvoerder van Montea op 8 februari 2008 overeenkomstig artikel 728 W. Venn., en neergelegd bij de rechtbank van koophandel van Dendermonde en Brussel op 8 februari 2008 (het "**Voorstel tot Partiële Splitsing**"), en overeenkomstig de definitieve bepaling van de activa en passiva van de Bedrijfstak (zoals gedefinieerd in het Voorstel tot Partiële Splitsing) en de definitieve bepaling van de waardering van de Bedrijfstak zoals dit zal worden vastgesteld in de notulen van het college van zaakvoerders van Unilever en in de beslissingen van de statutaire zaakvoerder van Montea van 25 maart 2008 en goedgekeurd door de buitengewone algemene vergaderingen van dezelfde datum van Unilever en Montea die zich dienen uit te spreken over de Partiële Splitsing.

**Aangezien, overeenkomstig het Voorstel tot Partiële Splitsing, de precieze waarde van de in te brengen Bedrijfstak, en bijgevolg het aantal ter vergoeding van deze Bedrijfstak door Montea nieuw uit te geven aandelen, slechts definitief zullen worden bepaald op de dag van de buitengewone algemene vergaderingen van Unilever en Montea die over de Partiële Splitsing zullen beslissen, zijn het in dit verslag uitgedrukte (i) bedrag van de kapitaalverhoging in Montea en (ii) aantal nieuw uit te geven Montea aandelen ter vergoeding van de inbreng van de Bedrijfstak slechts vermeld ten voorlopige titel.**

In het Voorstel tot Partiële Splitsing wordt een indicatieve en voorlopige waarde voor de Bedrijfstak aangegeven van 22.001.175 euro, bestaande uit de volgende componenten:

Omschrijving componenten Bedrijfstak	Geraamde waarde in euro
Waarde van de onroerende goederen (dit is de waarde die niet hoger is dan de actuele waarde van de onroerende goederen zoals bepaald door de vastgoedexpert De Crombrugghe & Partners in zijn taxatieverslag)	42.500.000
Waarde van de exit-belasting (a rato van 16,995 procent van de in de boekhouding van Unilever niet uitgedrukte meerwaarde op de onroerende goederen)	-5.227.102
Nominale waarde van de bankschuld	-15.250.000
Enige andere verbintenis jegens derde partijen (met inbegrip van de werknemers) die betrekking heeft op enige periode of gebeurtenis tot voor de dag van de Partiële Splitsing (geraamd bedrag)	-21.723
<b>Totaal:</b>	<b>22.001.175</b>

De inbreng van de Bedrijfstak zal exclusief worden vergoed door de toekenning van nieuw uit te geven gedematerialiseerde aandelen in Montea, zonder nominale waarde en van dezelfde soort en met dezelfde rechten en voordelen als de reeds door Montea uitgegeven aandelen en met dezelfde boekhoudkundige pari als alle reeds uitgegeven aandelen, met dien verstande dat de nieuw uit te geven aandelen niet gerechtigd zijn deel te nemen in de winst over het boekjaar 2007. De nieuwe door Montea uit te geven aandelen zullen deelnemen in de winst van Montea en zullen recht geven op dividenden met betrekking tot het boekjaar 2008 en de daaropvolgende boekjaren. Er wordt geen opleg in geld toegekend naar aanleiding van de Partiële Splitsing.

Het aantal nieuw uit te geven aandelen in Montea naar aanleiding van de Partiële Splitsing wordt bepaald door de inbrengwaarde van de Bedrijfstak te delen door het hoogste van de volgende bedragen: (i) het gemiddelde van de slotkoers van het Montea aandeel op NYSE Euronext Brussels gedurende de 30 dagen onmiddellijk volgend op 27 december 2007; of (ii) de netto-actiefwaarde van een Montea aandeel op 31 december 2007, beide bedragen te verminderen met een bedrag dat overeenstemt met het dividend over het boekjaar 2007 (i.e., 1,64 euro; dit bedrag houdt rekening met het tussentijds dividend ten bedrage van 0,85 euro dat in juni 2007 reeds is uitgekeerd).

Op basis van bovenstaande formule wordt de uitgifteprijs per aandeel van Montea reeds definitief vastgesteld op 30,11 euro, hetzij het gemiddelde van de slotkoers van het Montea aandeel op NYSE Euronext Brussels gedurende de 30 dagen onmiddellijk volgend op 27 december 2007 (31,75 euro), verminderd met 1,64 euro.

Gezien evenwel de inbrengwaarde van de Bedrijfstak op datum van dit verslag nog niet is gekend, kan ook het aantal nieuw uit te geven aandelen en bijgevolg het bedrag van de kapitaalverhoging nog niet definitief worden vastgesteld.

1

Uitgaande van de voorlopig vastgestelde waarde van de Bedrijfstaking en de reeds definitief vastgestelde waarde per Montea aandeel, zal de inbreng van de Bedrijfstaking 730.693 (afgerond cijfer) nieuwe aandelen in Montea genereren:

Inbrengwaarde Bedrijfstaking (voorlopig cijfer)	22.001.175,00 euro
Waarde per Montea aandeel	30,11 euro
Aantal nieuw uitgegeven Montea aandelen (voorlopig cijfer)	730.693

Aangezien de transactie een partiële splitsing betreft waarbij de Bedrijfstaking wordt overgedragen aan Montea zonder dat Unilever ophoudt te bestaan, dienen de bestaande Unilever aandelen niet te worden geruild. Montea zal in totaal 730.693 (voorlopig cijfer) nieuwe aandelen uitgeven aan de enige vennoot van Unilever als vergoeding voor de inbreng van de Bedrijfstaking.

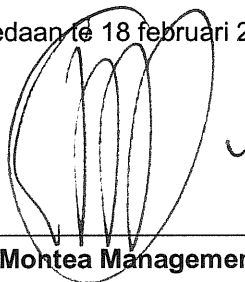
De zaakvoerder van Montea meent dat de transactie met Unilever, waarvan de partiële splitsing een wezenlijk onderdeel uitmaakt, van vaststaand economisch belang is voor Montea en dit omwille van de volgende redenen :

- (i) De voorgestelde waardering van de Unilever site en de daarmee samenhangende huurovereenkomsten laat toe om rendabiliteit te genereren die noodzakelijk is om de verwatering van de winst per aandeel, veroorzaakt door de kapitaalverhoging die noodzakelijk is voor de voltrekking van de transactie, te compenseren. De beurskapitalisatie van Montea zal stijgen met ongeveer 20% terwijl het schuldpercentage significant zal dalen, hetgeen toelaat om de investeringscapaciteit op korte termijn te doen stijgen.
- (ii) Deze investering laat toe aan Montea om gedurende 8 jaar 1.35 miljoen euro (totaal van de verbintenissen aangegaan door Unilever gedeeld door de initiële jaarlijkse cash-flow) bijkomende jaarlijkse inkomsten te genereren (hetgeen overeenkomt met meer dan 10% van Montea's huidige inkomsten) met een uiterst klein kredietrisico gezien de kwaliteit van de tegenpartij.
- (iii) De locatie van de site van 8,7 hectare in het Brussels Gewest is niet enkel strategisch maar ook ideaal in termen van toegankelijkheid of mobiliteit voor elke industriële en logistieke activiteit.
- (iv) De investering bestaat uit verscheidene gebouwen en laat toe om de diversificatie van de vastgoedportefeuille van Montea te verbeteren.
- (v) De site laat toe om in de nabije toekomst in de orde van 8.000 bijkomende vierkante meter bij te bouwen en de optimalisatie van de site in de toekomst zal nog meer waardecreatie toelaten.
- (vi) Deze belangrijke transactie positioneert Montea als een referentiespeler op de markt van industriële en logistieke sale & lease back.

De commissaris heeft een bijzonder verslag opgesteld betreffende deze inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 *juncto* artikel 657 W. Venn. Een kopie van dit verslag wordt hieraan gehecht als Bijlage 1. Aangezien, zoals hierboven reeds vermeld, het in dit verslag uitgedrukte (i) bedrag van de kapitaalverhoging in Montea en (ii) aantal nieuw uit te geven Montea aandelen ter vergoeding van de inbreng van de Bedrijfstaking slechts zijn vermeld ten voorlopige titel, is het verslag van de commissaris overeenkomstig artikel 602 *juncto* artikel 657 W. Venn. nog onderhevig aan mogelijke wijzigingen. De statutaire zaakvoerder wenst echter te benadrukken dat de waarde van de nieuw uit te geven Montea aandelen wel reeds definitief is vastgesteld en dat de conclusies van de commissaris hieromtrent in diens rapport niet meer aan wijzigingen onderhevig zijn.

De statutaire zaakvoerder wijkt niet af van de conclusies die zijn vermeld (sommige ten voorlopige titel) in het verslag van de commissaris opgesteld overeenkomstig artikel 602 *juncto* artikel 657 W. Venn. Bijgevolg vraag ik u om deze kapitaalverhoging goed te keuren.

Gedaan te 18 februari 2008.



---

**Montea Management NV**

vertegenwoordigd door haar  
vaste vertegenwoordiger

Frédéric Sohet

Zaakvoerder

**BIJLAGE 1**

Bijzonder verslag van de commissaris betreffende de inbreng in natura  
overeenkomstig artikel 602 *juncto* artikel 657 W. Venn.

1.