

MONTEA COMM.VA  
Industrielaan 27  
9320 Erembodegem  
0417.186.211  
(hierna de **Vennootschap**)

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE ZAAKVOERDER OVEREENKOMSTIG  
ARTIKEL 582 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN**

**Uitgifte van aandelen beneden fractiewaarde**

11 mei 2010

Geachte aandeelhouders,

Hierbij hebben wij het genoegen u verslag uit te brengen in het kader van artikel 582 van het Wetboek van Vennootschappen (**W. Venn.**). Dit verslag heeft als doel een omstandige verantwoording te geven voor de uitgifte van aandelen zonder nominale waarde aan een prijs die mogelijks lager is dan de fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap in het kader van de kapitaalverhoging van maximaal 40.000.000 EUR door inbreng in geld en met voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (de **Kapitaalverhoging**). De Kapitaalverhoging zal worden voorgelegd ter goedkeuring aan de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal gehouden worden op 31 mei 2010.

Artikel 582 van het W. Venn. bepaalt dat de raad van bestuur zijn voorstel tot uitgifte beneden fractiewaarde in een omstandig verslag moet verantwoorden, dat inzonderheid betrekking heeft op de uitgifteprijs en op de financiële gevolgen van de verrichtingen voor de aandeelhouders.

Dit verslag dient samen te worden gelezen met het bijzondere verslag van de commissaris van de Vennootschap, opgesteld overeenkomstig artikel 582 van het W. Venn. waarin deze verklaart dat de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens getrouw en voldoende zijn om de buitengewone algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

**1. Kapitaalverhoging door inbreng in geld**

**1.1. Algemeen**

De raad van bestuur van de zaakvoerder Montea Management NV (de **Raad van Bestuur**) stelt voor aan de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap om het kapitaal te verhogen bij wijze van inbreng in geld, met een maximaal bedrag van 40.000.000 EUR, door uitgifte van nieuwe aandelen, die zullen genieten van dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen van de Vennootschap op het moment van de uitgifte, en die met voorkeur zullen worden aangeboden aan de bestaande aandeelhouders (de **Nieuwe Aandelen**).

In het kader van dergelijke Kapitaalverhoging met voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders, wordt, met het oog op een succesvolle plaatsing van de aandelen, de uitgifteprijs typisch bepaald met een korting ten opzichte van de referentiebeurskoers bij de aanvang van de verrichting.

Aangezien de Nieuwe Aandelen bij voorkeur worden aangeboden aan de bestaande aandeelhouders gedurende een inschrijvingsperiode van minstens vijftien kalenderdagen, zal aan iedere persoon die aandeelhouder is van de Vennootschap bij het sluiten van de markt op de handelsdag onmiddellijk voorafgaand aan de eerste dag van de inschrijvingsperiode, één voorkeurrecht worden toegekend voor elk aandeel aangehouden in de Vennootschap (het **Voorkeurrecht**). Elk Voorkeurrecht zal recht geven om in te schrijven op een aantal Nieuwe Aandelen dat zal worden vastgesteld door de Raad van Bestuur. De theoretische waarde van het Voorkeurrecht dat aan de bestaande aandeelhouders toekomt is het verschil tussen de referentiekopers en het gewogen gemiddelde van de referentiebeurskoers en de uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (de *theoretical ex right price of TERP*), desgevallend gecorrigeerd voor het pro rata dividend.

## 1.2. Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen

De huidige fractiewaarde van de aandelen van de Vennootschap bedraagt (afgerond) 19,24 EUR, hetzij de breuk van het maatschappelijk kapitaal van 68.964.362,33 EUR, en de 3.585.354 uitgegeven aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De slotkoers van de aandelen op de datum voorafgaand aan de datum van onderhavig verslag bedraagt 26,74 EUR.

De uitgifteprijs en het aantal aangeboden Nieuwe Aandelen zullen pas na de buitengewone algemene vergadering die beslist over de Kapitaalverhoging worden vastgesteld door de Raad van Bestuur in overleg met Dexia Bank en ING die zullen optreden als de *joint bookrunners* (de **Joint Bookrunners**) van het aanbod.

De Raad van Bestuur dient de maximale flexibiliteit te bekomen om middels de Kapitaalverhoging bijkomend kapitaal aan te trekken, nodig voor de verdere ontwikkeling van de projecten en de acquisitieprogramma's van de Vennootschap. Hoewel de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op datum voorafgaand aan de datum van dit verslag (nl. 26,74 EUR) boven de fractiewaarde van de bestaande aandelen noteert, is het mogelijk dat de Raad van Bestuur in het belang van de Vennootschap beslist de Nieuwe Aandelen aan te bieden aan een uitgifteprijs die lager is dan de voormelde fractiewaarde. De Raad van Bestuur acht het in die zin aangewezen om een maximale flexibiliteit te behouden om de uitgifte al dan niet beneden fractiewaarde te doen.

## 2. Financiële gevolgen voor de bestaande aandeelhouders

### 2.1. Evolutie van kapitaal en verwatering

In de mate dat op de Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven, zal het maatschappelijk kapitaal en het aantal uitstaande aandelen toenemen. Indien de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven boven fractiewaarde, zal het maatschappelijk kapitaal toenemen ten belope van de uitgifteprijs vermenigvuldigd met de fractiewaarde. In dat geval zal elk deel van de uitgifteprijs dat de fractiewaarde overschrijdt, worden geboekt op een afzonderlijke voor uitkering onbeschikbare rekening genaamd "uitgiftepremies". Indien de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven beneden fractiewaarde, zal het maatschappelijk kapitaal toenemen ten belope van de uitgifteprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen. In dat geval zal de fractiewaarde per aandeel van alle aandelen, inclusief de bestaande aandelen, dalen.

In de mate dat de Nieuwe Aandelen worden uitgegeven, zullen deze aandelen in dezelfde mate als de bestaande aandelen stemrechten, dividendrechten, voorkeurrechten en liquidatierechten

hebben. Bijgevolg zal de relatieve waarde van elk van de stemrechten, dividendrechten, voorkeurrechten en liquidatierechten van de bestaande aandelen verwateren.

De exacte impact op de bestaande aandeelhouders van de uitgifte van Nieuwe Aandelen in het kader van de Kapitaalverhoging kan op dit ogenblik niet met zekerheid worden vastgesteld, daar een aantal gegevens nog niet bekend zijn op de datum van onderhavig verslag. Dit is o.a. het geval voor de structuur van het aanbod, de uitgifteprijs en het aantal uit te geven Nieuwe Aandelen in het kader van de Kapitaalverhoging.

Teneinde sommige van de financiële gevolgen van de Kapitaalverhoging toch in te schatten, heeft de Raad van Bestuur een simulatie uitgewerkt op basis van de volgende assumpties:

- Kapitaalverhoging ten belope van het maximaal bedrag (€ 40.000.000) en van een lager bedrag (€ 30.000.000);
- Geen deelname van de bestaande aandeelhouders aan de Kapitaalverhoging (om zodoende maximale verwatering te kunnen weergeven);
- Een uitgifteprijs voor de Nieuwe Aandelen ingevolge de Kapitaalverhoging van € 16 (beneden fractiewaarde), €19 (beneden fractiewaarde) en € 22 (boven fractiewaarde).

Bovenvermelde uitgifteprijsen zijn geen indicatie en drukken geen verwachting uit over de uiteindelijke uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen zoals die zal worden bepaald door de Raad van Bestuur. Het aantal uit te geven Nieuwe Aandelen kan hoger of lager zijn dan de aantallen die worden bereikt in geval van volledige plaatsing van de Kapitaalverhoging aan de betreffende hypothetische uitgifteprijsen. Verder dient opgemerkt te worden dat er ook geen enkele zekerheid is wat het uiteindelijke bedrag van de Kapitaalverhoging zal zijn.

## 2.2. Simulaties

<b>Kapitaalverhoging ten belope van het maximaal bedrag<sup>1</sup></b>			
<b>Maximaal uitgiftebedrag (incl.uitgiftepremie) (in €)</b>	<b>40.000.000</b>	<b>39.999.997</b>	<b>39.999.982</b>
Uitgifteprijs per nieuw aandeel (in €)	16	19	22
<b>Vóór de kapitaalverhoging</b>			
Maatschappelijk kapitaal (in €)	68.964.362,33	68.964.362,33	68.964.362,33
Aantal aandelen	3.585.354	3.585.354	3.585.354
Fractiewaarde per aandeel (in €)	19,24	19,24	19,24
<b>De kapitaalverhoging</b>			
Aantal nieuwe aandelen	2.500.000	2.105.263	1.818.181
Toename kapitaal (in €)	40.000.000	39.999.997	39.999.982
<b>Na de Kapitaalverhoging</b>			
Maatschappelijk kapitaal (in €)	108.964.362,33	108.964.359,33	103.946.164,77
Uitgiftepremie	0,00	0,00	5.018.179,56
Aantal aandelen	6.085.354	5.690.617	5.403.535
Fractiewaarde per aandeel (in €)	17,91	19,15	19,24
Verwatering a. g. v. de kapitaalverhoging	41,08%	37,00%	33,65%

<sup>1</sup> Voor de berekeningen in bovenstaande simulatie werd de fractiewaarde afgerond op € 19,24. De werkelijke waarde bedraagt €19,235.

<b>Kapitaalverhoging ten belope van een gedeelte van het bedrag<sup>2</sup></b>			
<b>Uitgiftebedrag (incl. uitgiftepremie) (in €)</b>	<b>30.000.000</b>	<b>29.999.993</b>	<b>29.999.992</b>
Uitgifteprijs per nieuw aandeel (in €)	16	19	22
<b>Vóór de kapitaalverhoging</b>			
Maatschappelijk kapitaal (in €)	68.964.362,33	68.964.362,33	68.964.362,33
Aantal aandelen	3.585.354	3.585.354	3.585.354
Fractiewaarde per aandeel (in €)	19,24	19,24	19,24
<b>De kapitaalverhoging</b>			
Aantal nieuwe aandelen	1.875.000	1.578.947	1.363.636
Toename kapitaal (in €)	30.000.000	<b>29.999.993</b>	<b>29.999.992</b>
<b>Na de Kapitaalverhoging</b>			
Maatschappelijk kapitaal (in €)	98.964.362,33	98.964.355,33	95.200.718,97
Uitgiftepremie	0,00	0,00	3.763.635,36
Aantal aandelen	5.460.354	5.164.301	4.948.990
Fractiewaarde per aandeel (in €)	18,12	19,16	19,24
Verwatering a. g. v. de kapitaalverhoging	34,34%	30,57%	27,55%

De simulaties hierboven tonen aan dat in geval van uitgifte beneden fractiewaarde een aandeelhouder die zijn voorkeurrecht niet uitoefent, verwatering zal ondergaan voor wat betreft het stemrecht en het dividendrecht en dat de fractiewaarde van de aandelen in zijn bezit verlaagd zal worden (zie eerste en tweede kolom).

In geval van uitgifte boven fractiewaarde (derde kolom) zal de fractiewaarde van de aandelen in het bezit van de bestaande aandeelhouders behouden blijven. Wat het stemrecht en dividendrecht betreft zal de bestaande aandeelhouder eveneens verwatering ondergaan, zij het in mindere mate dan in het geval van uitgifte beneden fractiewaarde.

### 2.3. Pro rata dividend

De Nieuwe Aandelen zullen recht geven op een (pro rata temporis) dividend per aandeel (indien er een uitkeerbare winst is) vanaf de datum van uitgifte.

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven met coupons nr 7 en volgende aangehecht.

Coupon nr 7, of desgevallend één van de daaropvolgende coupons, vertegenwoordigt het recht om een deel van het dividend (als dat er is) voor het huidige boekjaar, berekend pro rata temporis voor de periode tussen de uitgiftedatum van de Nieuwe Aandelen en 31 december 2010, te ontvangen waartoe de aandeelhoudersvergadering van 2011 later zou beslissen.

<sup>2</sup> Voor de berekeningen in bovenstaande simulatie werd de fractiewaarde afgerond op € 19,24. De werkelijke waarde bedraagt €19,235.

De Raad van Bestuur is van mening dat de Kapitaalverhoging in het belang is van de Vennootschap en haar activiteiten en beveelt de algemene vergadering dan ook aan om de Kapitaalverhoging goed te keuren tijdens de buitengewone algemene vergadering die zal doorgaan op 31 mei 2010.

De raad van bestuur, 11 mei 2010

<i>Ondertekening</i>		
DDP Management BVBA vertegenwoordigd door Dirk De Pauw	Afgevaardigd Bestuurder	
PSN Management BVBA vertegenwoordigd door Peter Snoeck	Bestuurder	