



MONTEA Comm.VA

Verslag van de commissaris in het kader van een
kapitaalverhoging door inbreng van geld met betrekking
tot de uitgifte van aandelen zonder vermelding van
nominale waarde aan een mogelijks lagere prijs dan de
fractiewaarde van de bestaande aandelen

Conform artikel 582 van het Wetboek van vennootschappen

KPMG Bedrijfsrevisoren
Mei 2010
LVC/BVDB/gdh
Dit rapport bevat 12 pagina's

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Identificatie van de voorgenomen verrichting	2
3	Vennootschap - duur - kapitaal	3
4	Wijze waarop de opdracht werd uitgevoerd	4
5	Uitgifteprijs van de aandelen en financiële gevolgen van de geplande verrichting voor de aandeelhouders	5
6	Besluit	7
	Bijlagen	8
A	Simulatie van de kapitaalverhoging ten belope van het maximaal bedrag	9
B	Simulatie van de kapitaalverhoging ten belope van een gedeelte van het bedrag	10

1 Inleiding

Ondergetekende, de burg. CVBA KPMG Bedrijfsrevisoren, te 9820 Merelbeke, Axxes Business Park, Guldensporenpark 80(H), commissaris, vertegenwoordigd door Luc Van Couter, heeft de eer hierna verslag uit te brengen nopens de opdracht die hem door de raad van bestuur van de zaakvoerder van MONTEA Comm.VA op 10 mei 2010 werd toevertrouwd overeenkomstig artikel 582 van het Wetboek van vennootschappen in verband met een voorgenomen uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde aan een mogelijks lagere prijs dan de fractiewaarde van de bestaande aandelen.

Terzake bepaalt artikel 582 van voormeld Wetboek het volgende:

“Wanneer de uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van de oude aandelen van dezelfde soort op de agenda staat van een algemene vergadering, dan moet de oproeping dit uitdrukkelijk vermelden.

Over de verrichting moet een omstandig verslag worden opgesteld door de raad van bestuur dat inzonderheid betrekking heeft op de uitgifteprijs en op de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders. Er wordt een verslag opgesteld door een commissaris of, bij diens ontstentenis, door een bedrijfsrevisor aangewezen door de raad van bestuur, of door een externe accountant aangewezen op dezelfde manier, waarin deze verklaart dat de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens getrouw zijn en voldoende om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Die verslagen worden neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel overeenkomstig artikel 75. Zij worden in de agenda vermeld. Een afschrift ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 535.

Het ontbreken van de verslagen bedoeld in het tweede lid heeft de nietigheid van de beslissing van de algemene vergadering tot gevolg.”

2 Identificatie van de voorgenomen verrichting

De voorgenomen uitgifte van aandelen mogelijks beneden de fractiewaarde van de bestaande aandelen werd voorzien op de agenda van een buitengewone algemene vergadering die op 31 mei 2010 zal samenkomen op de maatschappelijke zetel te 9320 Erembodegem, Industrielaan 27, om te beraadslagen en te beslissen over het volgende:

- 1 Besluit tot kapitaalverhoging door inbreng van geld
- 2 Voorwaarden en modaliteiten
- 3 Opschortende voorwaarden voor de kapitaalverhoging
- 4 Machtigingen inzake de kapitaalverhoging

Zoals is aangegeven in het omstandig verslag van de Raad van Bestuur behoudt de Raad van Bestuur de mogelijkheid om de uitgifte al dan niet beneden fractiewaarde te doen. Indien de beslissing genomen wordt tot kapitaalverhoging aan een uitgifteprijs per nieuw aandeel boven fractiewaarde, zoals uiteengezet in simulatie "3" in het omstandig verslag, is art. 582 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing. In dat geval mag onderhavig verslag als onbestaande worden beschouwd.



MONTEA Comm.VA

*Verslag van de commissaris in het kader van een kapitaalverhoging
door inbreng van geld met betrekking tot de uitgifte van aandelen
zonder vermelding van nominale waarde aan een mogelijks lagere
prijs dan de fractiewaarde van de bestaande aandelen*

Mei 2010

LVC/BVDB/gdh

3 Vennootschap - duur - kapitaal

MONTEA is een commanditaire vennootschap op aandelen en heeft het statuut van een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht.

De vennootschap is aangegaan voor onbepaalde duur.

Het kapitaal van de vennootschap bedraagt momenteel EUR 68.964.362,33, vertegenwoordigd door 3.585.354 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, waardoor de fractiewaarde van de aandelen aldus (afgerond) EUR 19,24 bedraagt.

4 Wijze waarop de opdracht werd uitgevoerd

Onze controlewerkzaamheden werden uitgevoerd overeenkomstig de algemene controlenormen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren.

Wij hebben ons de documenten en verantwoordingsstukken laten voorleggen die wij noodzakelijk achtten voor een oordeelvorming omtrent de geplande verrichting, te weten:

- 1 De agenda van de bijzondere algemene vergadering betreffende onder meer de voorgenomen kapitaalverhoging in hoofde van MONTEA Comm.VA.
- 2 De gecoördineerde statuten van MONTEA Comm.VA.
- 3 Het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur, opgesteld overeenkomstig artikel 582 van het Wetboek van vennootschappen, waarin door simulaties onder meer de financiële gevolgen van de verrichtingen voor de aandeelhouders worden toegelicht.
- 4 De notulen van de Raad van Bestuur van de vennootschap.

Tevens hebben wij, via diverse onderhouds met het bestuur van de vennootschap, een voldoende inzicht verworven in de beoogde verrichting.

5 Uitgifteprijs van de aandelen en financiële gevolgen van de geplande verrichting voor de aandeelhouders

Uit het ontwerp van akte van de bijzondere algemene vergadering blijkt dat onder meer zal worden besloten tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal met voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders met een maximaal bedrag van EUR 40.000.000 door inbreng in geld. Volgens de simulaties die werden uitgewerkt in het omstandig verslag zullen er tussen 1.363.636 en 2.500.000 nieuwe aandelen worden uitgegeven zonder vermelding van nominale waarde, die dezelfde rechten en voordelen zullen genieten als de bestaande aandelen en in de resultaten zullen delen vanaf de datum van uitgifte. Het aantal aangeboden nieuwe aandelen kan evenwel hoger of lager uitvallen en zal pas na de buitengewone algemene vergadering die beslist over de kapitaalverhoging worden vastgesteld door de Raad van Bestuur in overleg met Dexia Bank België NV en ING België NV die zullen optreden als de joint bookrunners van het aanbod.

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedraagt volgens de simulaties “1” en “2” opgenomen in het omstandig verslag respectievelijk EUR 16 en EUR 19 en is dus beneden de fractiewaarde van de bestaande aandelen, zijnde (afgerond) EUR 19,24. De uitgifteprijs zal pas na de buitengewone algemene vergadering die beslist over de kapitaalverhoging worden vastgesteld door de Raad van Bestuur in overleg met Dexia Bank België NV en ING België NV die zullen optreden als de joint bookrunners van het aanbod.

Ten aanzien van de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders wordt door de Raad van Bestuur in haar omstandig verslag (deel 2) via simulaties uiteengezet wat de gevolgen zijn van de voorgenomen kapitaalverhoging. Deze simulaties werden uitgewerkt op basis van volgende assumpties:

- Kapitaalverhoging ten belope van het maximaal bedrag (EUR 40.000.000) en van een lager bedrag (EUR 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 EUR 16 (beneden fractiewaarde), EUR 19 (beneden fractiewaarde) en EUR 22 (boven fractiewaarde).

Zoals aangegeven in het omstandig verslag zijn bovenvermelde uitgifteprijzen 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 uitgifteprijzen. Verder dient opgemerkt te worden dat er ook geen enkele zekerheid is wat het uiteindelijke bedrag van de kapitaalverhoging zal zijn.

De simulaties die worden omgenomen in het omstandig verslag worden in bijlage bij deze rapportering opgenomen.



MONTEA Comm.VA
Verlag van de commissaris in het kader van een kapitaalverhoging
door inbreng van geld met betrekking tot de uitgifte van aandelen
zonder vermelding van nominale waarde aan een mogelijks lagere
prijs dan de fractiewaarde van de bestaande aandelen
Mei 2010
LVC/BVDB/gdh

Deze simulaties 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.

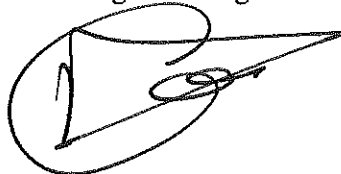
6 Besluit

Op grond van het inzicht dat wij verworven hebben in de voorgenomen verrichting, zijn wij van oordeel dat de in het omstandig verslag van de Raad van Bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens getrouw zijn en voldoende om de buitengewone algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten. Het omstandig verslag van de Raad van Bestuur biedt een voldoende verantwoording van de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen en van de financiële gevolgen van de verrichting voor de bestaande aandeelhouders, opdat de buitengewone algemene vergadering met kennis van zaken over de voorgenomen operatie kan besluiten.

Merelbeke, 17 mei 2010

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris
vertegenwoordigd door



Luc Van Couter
Vennoot



MONTEA Comm.VA

*Verslag van de commissaris in het kader van een kapitaalverhoging
door inbreng van geld met betrekking tot de uitgifte van aandelen
zonder vermelding van nominale waarde aan een mogelijks lagere
prijs dan de fractiewaarde van de bestaande aandelen*

Mei 2010

LVC/BVDB/gdh

Bijlagen

A Simulatie van de kapitaalverhoging ten belope van het maximaal bedrag

Kapitaalverhoging ten belope van het maximaal bedrag			
Maximaal uitgiftebedrag (incl. uitgiftepremie) (in EUR)	40.000.000	39.999.997	39.999.982
Uitgifteprijs per nieuw aandeel (in EUR)	16	19	22
Vóór de kapitaalverhoging			
Maatschappelijk kapitaal (in EUR)	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 EUR)	19,24	19,24	19,24
De kapitaalverhoging			
Aantal nieuwe aandelen	2.500.000	2.105.263	1.818.181
Toename kapitaal (in EUR)	40.000.000	39.999.997	39.999.982
Na de Kapitaalverhoging			
Maatschappelijk kapitaal (in EUR)	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 EUR)	17,91	19,15	19,24
Verwatering als gevolg van de kapitaalverhoging	41,08%	37,00%	33,65%

B Simulatie van de kapitaalverhoging ten belope van een gedeelte van het bedrag

Kapitaalverhoging ten belope van een gedeelte van het bedrag			
Uitgiftebedrag (incl. uitgiftepremie) (in EUR)	30.000.000	29.999.993	29.999.992
Uitgifteprijs per nieuw aandeel (in EUR)	16	19	22
Vóór de kapitaalverhoging			
Maatschappelijk kapitaal (in EUR)	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 EUR)	19,24	19,24	19,24
De kapitaalverhoging			
Aantal nieuwe aandelen	1.875.000	1.578.947	1.363.636
Toename kapitaal (in EUR)	30.000.000	29.999.993	29.999.992
Na de Kapitaalverhoging			
Maatschappelijk kapitaal (in EUR)	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 EUR)	18,12	19,16	19,24
Verwatering als gevolg van de kapitaalverhoging	34,34%	30,57%	27,55%