



Ernst & Young
Réviseurs d'Entreprises
Bedrijfsrevisoren
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
Fax: +32 (0)2 774 90 90
ey.com

Verslag van de commissaris inzake
de kapitaalverhoging door
inbreng in natura in

Montea Comm VA

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA (B160)
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Vennoot
*Handelend in naam van een BVBA

21 september 2018

Inhoudstafel

	<u>Pagina</u>
1. Opdracht	1
2. Voorgenomen verrichting.....	2
3. Beschrijving en waardering van de inbreng in natura	4
4. Beschrijving en waardering van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding	4
5. Controle van de inbreng	7
6. Besluiten	8

Bijlage:

1. Bijzonder verslag opgesteld door de statutaire zaakvoerder in overeenstemming met artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Dit verslag is opgesteld in het kader van de kapitaalverhoging in Montea Comm VA door inbreng in natura, en mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in dit rapport uitgedrukt in euro (EUR).

1. Opdracht

Overeenkomstig artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen en overeenkomstig de opdrachtbrief dd 18 september 2018 brengen wij verslag uit als commissaris over de kapitaalverhoging in Montea Comm VA (hierna “de Vennootschap”), door middel van een inbreng in natura voorzien op 21 september 2018. Dit verslag dient gevoegd te worden bij het bijzonder verslag opgesteld door het bestuursorgaan, waarin deze zowel de inbreng en de voorgestelde kapitaalverhoging verantwoorden voor de Vennootschap.

De controlewerkzaamheden met betrekking tot het bijzonder verslag van het bestuursorgaan en de inlichtingen die ons werden overhandigd door het bestuursorgaan van de Vennootschap, hebben het ons mogelijk gemaakt (i) een oordeel te vormen over de beschrijving en waardering van de inbreng, en (ii) een begrip te krijgen van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding.

2. Voorgenomen verrichting

2.1. Identificatie van de inbrenggenietende vennootschap

De commanditaire vennootschap op aandelen Montea, met maatschappelijke zetel te 9320 Aalst (Erembodegem), Industrielaan 27 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder n° 0417.186.211 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 7 juni 2018 bij akte verleden voor notaris Vincent Vronincks, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 juni 2018 onder het nummer 0417186211.

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt 244.917.003,39 EUR en wordt vertegenwoordigd door 12.017.476 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/12.017.476ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

2.2. Identificatie van de inbrenger

De Inbrenger is De Kellen, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Tiel (Nederland), kantoorhoudende aan Panovenweg 21 te 4004 JE te Tiel en ingeschreven bij de Nederlandse Kamer van Koophandel onder het nummer 56307233, die een schuldvordering heeft op Montea Nederland N.V. van vijfenveertig miljoen zeshonderdnegeenzestigduizend zeshonderddertig euro (45.669.630,00 EUR) (de Schuldvordering) en deze ten belope van éénenveertig miljoen tweehonderdnegeendertigduizend negenhonderddrieëntachtig euro en achtenzestig eurocent (41.239.983,68 EUR) zal inbrengen.

2.3. Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het verslag van het bestuursorgaan van de Vennootschap opgesteld op datum van 21 september 2018, wordt er voorgesteld om het kapitaal te verhogen met 16.247.262,08 EUR.

De inbrenger stelt voor om:

- zijn vaststaande, zekere en opeisbare schuldvordering die hij heeft lastens Montea Nederland, en dit ten belope van vijfenveertig miljoen zeshonderdnegeenzestigduizend zeshonderddertig euro (45.669.630,00 EUR) gedeeltelijk in te brengen in de Vennootschap. De inbrengwaarde van deze Schuldvordering is gelijk aan éénenveertig miljoen tweehonderdnegeendertigduizend negenhonderddrieëntachtig euro en achtenzestig eurocent (41.239.983,68 EUR) (de Inbrengwaarde).

De inbrenger heeft aanvaard de Schuldvordering gedeeltelijk in te brengen in de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen van de Vennootschap (de Nieuwe Aandelen Montea), zoals verder beschreven in punt 3.

Belang van de inbreng

Het bestuursorgaan is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is omwille van:

- ▶ De voorgestelde kapitaalverhoging zorgt voor een versterking van het eigen vermogen van de Vennootschap. De inbreng in natura heeft een gunstige invloed op zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde schuldgraad van Montea, met een verlaging van de geconsolideerde schuldgraad van ca. 1,6% ten opzichte van de geconsolideerde schuldgraad per 30 juni 2018.
- ▶ Deze kapitaalverhoging biedt de Vennootschap de mogelijkheid om in de toekomst haar groei-intenties verder te realiseren.
- ▶ De versterking van het eigen vermogen van de Vennootschap zal bovendien een rol spelen in de beoordeling van de financiële gezondheid van de Vennootschap door derden (niet alleen kredietinstellingen, maar ook leveranciers en klanten), en zal de mogelijkheid bieden om in de toekomst bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten. De kapitaalstructuur van de Vennootschap wordt op deze manier proactief beheerd en laat toe een buffer aan kredietfaciliteiten te behouden.
- ▶ Op deze wijze gebeurt de groei van de portefeuille middels een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen en blijft de schuldgraad onder controle.
- ▶ Tot slot is de economische drijfveer van de transactiestructuur uiteindelijk de verwerving van het vastgoed tegen betaling in nieuwe aandelen Montea. De aandelen worden daarbij echter uitgegeven door Montea terwijl het vastgoed wordt verworven door haar 100%-dochter Montea Nederland (de Schuldvordering vindt haar oorsprong in de koop van het vastgoed van De Kellen B.V. door Montea Nederland N.V.). Het onderliggend voorwerp is dus de verwerving van vastgoed door de Montea-groep.

De statutaire zaakvoerder stelt dus vast dat de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap zijn.

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 15 mei 2018 een machtiging toegekend aan de statutaire zaakvoerder om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum 240.762.770,66 EUR, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 5 juni 2018. De machtiging is geldig tot 5 juni 2023.

De statutaire zaakvoerder heeft nog geen gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om het kapitaal te verhogen.

Het beschikbare saldo bedraagt op datum van dit bijzonder verslag dus nog EUR 240.762.770,66. Na de kapitaalverhoging in het kader van de inbreng van de Aandelen zal het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal nog 224.515.508,58 EUR bedragen.

In ruil voor de inbreng in natura zal de Vennootschap in totaal 797.216 nieuwe aandelen uitgeven zonder de vermelding van een nominale waarde.

3. Beschrijving en waardering van de inbreng in natura

De inbrenger stelt voor om:

- zijn vaststaande, zekere en opeisbare schuldvordering die hij heeft lastens Montea Nederland, en dit ten belope van vijfenveertig miljoen zeshonderdnegenenzestigduizend zeshonderddertig euro (45.669.630,00 EUR) gedeeltelijk in te brengen in de Vennootschap. De inbrengwaarde van deze Schuldvordering is gelijk aan ééneveertig miljoen tweehonderdnegenendertigduizend negenhonderddrieëntachtig euro en achtenzestig eurocent euro (41.239.983,68 EUR) (de Inbrengwaarde).

Berekening van de Inbrengwaarde

De Inbrengwaarde is gelijk aan de nominale waarde van het bedrag ten belope waarvan de Schuldvordering wordt ingebracht. Deze waarderingsmethode wordt door de statutaire zaakvoerder als adequaat beschouwd voor de inbreng van een schuldvordering op een 100%-dochtervennootschap van Montea, die hij als solvabel en liquide acht.

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van het door de Vennootschap en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed zoals bedoeld in artikel 47, § 1 van de GVV-Wet, door de deskundige te worden gewaardeerd telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. Deze waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd.

Er is echter geen waardering vereist wanneer de verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het vastgoed, en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De waardering van het vastgoed aangehouden door de Vennootschap werd geactualiseerd op 30 juni 2018, zijnde niet langer dan vier maanden vóór de datum van de verrichting en de uitgifte en toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van de Nieuwe Aandelen Montea, t.w. 21 september 2018. De deskundige heeft op 10 september 2018 bevestigd dat geen nieuwe waardering is vereist, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed.

4. De werkelijk als tegenprestatie verstrekte vergoeding

4.1. Vergoeding van de inbreng door uitgifte Nieuwe Aandelen Montea

Het bestuursorgaan stelt voor om de inbreng te vergoeden tegen een vergoeding in Nieuwe Aandelen Montea.

Het aantal Nieuwe Aandelen Montea uit te geven door Montea wordt bekomen als volgt:

$$\text{Aantal Nieuwe Aandelen Montea} = \frac{\text{Inbrengwaarde}}{\text{Uitgifteprijs per aandeel}}$$

Indien de uitkomst van deze bewerking geen geheel getal is, zal deze naar het lagere gehele getal worden afgerond.

Bijgevolg bedraagt het aantal Nieuwe Aandelen Montea 797.216 aandelen.

De Nieuwe Aandelen Montea zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen van Montea.

Op basis van Rule 61002/1 van het Euronext Rulebook I dient de aanvraag voor toelating tot de notering voor additionele effecten van dezelfde categorie als de reeds toegelaten effecten te worden gedaan binnen 90 dagen na de uitgifte. Montea zal haar beste inspanningen leveren om de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs zo snel mogelijk te bekomen.

De Nieuwe Aandelen Montea zullen delen in het resultaat van het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2018.

4.2. Verantwoording van de uitgifteprijs

De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen Montea bedraagt 51,73 EUR per aandeel, zijnde de gemiddelde slotkoers van het aandeel van Montea (ISIN-code BE0003853703) op de markt Euronext Brussels gedurende de 30 (dertig) beursdagen voor de datum van de inbreng.

De uitgifteprijs per Nieuw Aandeel Montea bedraagt bijgevolg 51,73 EUR.

De aldus bepaalde uitgifteprijs is hoger dan de netto-waarde per aandeel (zoals bepaald in de GVV-Wet) per 30 juni 2018 zijnde 29,94 EUR en voldoet bijgevolg aan de wettelijke bepalingen van artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet.

4.3. Bedrag van de kapitaalverhoging

Ingevolge de Inbreng wordt het kapitaal van de Vennootschap verhoogd met een bedrag gelijk aan de fractiewaarde van de bestaande aandelen in het kapitaal van Montea, zijnde afgerond 20,38 EUR, vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen Montea, zijnde met 16.247.262,08 EUR. Vervolgens zal de kapitaalvertegenwoordigende waarde van de op dat ogenblik bestaande aandelen en die nieuwe aandelen worden gelijkgeschakeld.

Een bedrag gelijk aan de Inbrengwaarde verminderd met het bedrag van de kapitaalverhoging, zijnde 24.992.721,60 EUR, wordt verwerkt als uitgiftepremie voor de Nieuwe Aandelen Montea.

Indien de statutaire zaakvoerder besluit om de betaling van een uitgiftepremie te vragen, dan dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of weggeboekt door een besluit van de aandeelhoudersvergadering, genomen op de wijze die is vereist voor de wijziging van de statuten. De uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

5. Controle van de inbreng

Wij hebben de inbreng gecontroleerd overeenkomstig de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake de controle van de inbreng in natura. De aard en de resultaten van onze controles worden hierna bondig beschreven.

We wensen specifiek de aandacht te vestigen op het feit dat de opdracht van de commissaris in het kader van een inbreng in natura erin bestaat de waardering van het ingebrachte bestanddeel te beoordelen met als objectief elke overwaardering van de inbreng te identificeren en te vermelden in zijn verslag, zodanig dat het bestuursorgaan, aandeelhouders, en derden voldoende zijn ingelicht en met kennis van zaken beslissingen kunnen nemen. Vervolgens dient de commissaris te controleren of de waardering van de ingebrachte bestanddelen leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de nominale waarde of, indien er geen nominale waarde is, met de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, desgevallend vermeerderd met de uitgiftepremie. De commissaris kan geen uitspraak doen over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

We hebben gecontroleerd dat de inbreng van de schuldvordering, niet overgewaardeerd is en bedrijfseconomisch verantwoord is. We hebben in dit kader de waarde van de schuldvordering aangesloten met de boekhouding, en we kunnen stellen dat de bovenvermelde schuldvordering niet overgewaardeerd is en bedrijfseconomisch verantwoord is. We hebben geverifieerd dat de inbrenger de rechtmatige eigenaar is van de ingebrachte schuldvordering.

Wij hebben geen kennis van gebeurtenissen die plaatsvonden na datum van opstelling van het waarderingsverslag van de inbreng en:

- ▶ Die van die aard zijn om de beschrijving of de waardering van de inbreng te beïnvloeden.
- ▶ Of die van die aard zijn om op significante wijze de financiële situatie en toekomstige resultaten van het bedrijf te beïnvloeden.

Op basis van de gedane werkzaamheden besluiten we dat de beschrijving van de inbreng beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid, dat de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt en dat de in te brengen bestanddelen, mits toepassing van deze waarderingsmethode, niet overgewaardeerd zijn.

6. Besluiten

De inbreng in natura voor een bedrag van 41.239.983,68 EUR door De Kellen B.V., tot kapitaalverhoging van Montea Comm VA ("de Vennootschap"), bestaat uit de inbreng van de gedeeltelijke schuldvordering ten aanzien van Montea Nederland N.V. aan een nominale waarde van 41.239.983,68 EUR.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden in het kader van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, zijn wij van oordeel dat:

1. de verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura en dat het bestuursorgaan van de vennootschap verantwoordelijk is voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de Vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;
2. de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
3. de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, en leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde (verhoogd met het agio) van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

De vergoeding van de inbreng in natura bestaat in 797.216 nieuwe aandelen van de Vennootschap aan De Kellen B.V., zonder vermelding van nominale waarde.

Wij willen er tenslotte specifiek aan herinneren dat onze controleopdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Brussel, 21 september 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens*

Vennoot

*Handelend in naam van een bvba

19JK0053

Bijlage: Bijzonder verslag opgesteld door de statutaire zaakvoerder in overeenstemming met artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

MONTEA
Commanditaire vennootschap op aandelen
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Industrielaan 27
9320 Aalst (Erembodegem)
(de **Vennootschap**)

RPR Gent, afdeling Dendermonde
BTW BE 0417.186.211

BIJZONDER VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
IN TOEPASSING VAN ART. 657 JUNCTO 602
VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

I. INLEIDING

1. Voorgenomen verrichting

Bij overeenkomst van 6 juli 2018 (de **Koopovereenkomst**) werd overeengekomen dat De Kellen, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Panovenweg 21 te 4004 JE Tiel, Nederland en ingeschreven bij de Nederlandse Kamer van Koophandel onder het nummer 56307233 (de **Inbrenger**), verscheidene percelen bedrijfsterrein gelegen te Panovenweg en Zuiderhavenweg (ongenummerd) te Tiel, Nederland, kadastraal bekend gemeente Tiel sectie L nummers 1055, 1362, 1756, 1859, 1860, 1215, 1216, 895 en 261, in totaal zevenenveertig hectare vijfnegentig are zesentachtig centiare (47.95.86 ha) groot (het **Vastgoed**), zal overdragen aan Montea Nederland N.V., een naamloze vennootschap onder Nederlands recht, statutair gevestigd in Haarlemmermeer (Luchthaven Schiphol), kantoorhoudende aan de Ellen Pankhurststraat 1 te 5032 MD Tilburg (Nederland) en ingeschreven bij de Nederlandse Kamer van Koophandel onder het nummer 58852794 (**Montea Nederland**), een dochtervennootschap van Montea Comm.VA (hierna **Montea** of de **Vennootschap**), overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Koopovereenkomst.

Op of rond 20 september 2018 werd de akte van levering (de **Akte van Levering**) in Nederland verleden ten overstaan van notaris P.J.A. Goedvolk of zijn waarnemer, voor de levering van het Vastgoed aan Montea Nederland.

In het kader van de Koopovereenkomst en ingevolge de te verlijden Akte van Levering zal Montea Nederland een koopprijs verschuldigd zijn van vijfenveertig miljoen zeshonderdnegenenzestigduizend zeshonderddertig euro (45.669.630,00 EUR) (de **Schuldvordering**) aan de Inbrenger uit hoofde van de overdracht van het Vastgoed. In een afzonderlijke inbrengovereenkomst (de **Inbrengovereenkomst**) wordt voorzien dat de betreffende schuldvordering op Montea Nederland door de Inbrenger gedeeltelijk wordt ingebracht in het kapitaal van Montea. Door de uitvoering van deze transactie komt op de geconsolideerde balans van Montea vastgoed op het actief, op het passief gefinancierd via nieuw eigen vermogen. Het onderliggende voorwerp is met andere woorden de verwerving van vastgoed. Zodoende bewaart Montea in het kader van de bewaking van haar schuldgraad een buffer aan kredietfaciliteiten, wat haar de mogelijkheid zal geven om in de toekomst bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten.

De voormelde Schuldvordering zal door de Inbrenger ten belope van éénenveertig miljoen tweehonderdnegenendertigduizend negenhonderddrieëntachtig euro en achtenzestig eurocent (41.239.983,68 EUR) worden ingebracht in het kapitaal van Montea tegen uitgifte van 797.216 nieuwe aandelen in Montea (de **Nieuwe Aandelen**). Het saldo van de Schuldvordering, zijnde vier miljoen vierhonderdnegentwintigduizend zeshonderdzesenzeventig euro en tweeëndertig eurocent (4.429.646,32 EUR), zal aan de Inbrenger worden betaald in cash door Montea Nederland.

De Nieuwe Aandelen Montea zullen door de Inbrenger worden doorverkocht via een koop-verkoopovereenkomst, volgend op de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van de Nieuwe Aandelen Montea.

2. Onderwerp van dit verslag

De statutaire zaakvoerder brengt hierbij verslag uit over de voorgenomen inbreng in natura door de Inbrenger van de Schuldvordering in het kader van het toegestaan kapitaal, ten voordele van de Vennootschap, alsook over de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe aandelen, in toepassing van artikel 657 juncto 602 van het Wetboek van Vennootschappen (**W.Venn.**), en van artikel 7.2 van de statuten.

Krachtens artikel 657 juncto 602 W.Venn. moet de statutaire zaakvoerder in een bijzonder verslag uiteenzetten waarom zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging van belang zijn voor de Vennootschap. Het bijzonder verslag bevat tevens een beschrijving van de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

Op grond van artikel 26, § 2, van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de **GVV-Wet**), dient bij de uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura in een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap het verslag bovendien de identiteit van de inbrenger te vermelden, evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

De statutaire zaakvoerder verwijst naar het omstandig controleverslag overeenkomstig artikel 657 juncto 602 van het Wetboek van Vennootschappen, dat opgesteld werd door de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel in 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, met ondernemingsnummer 0446.334.711 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, bedrijfsrevisor.

Dit controleverslag bevat o.a. een beschrijving van de inbreng in natura en van de toegepaste methoden van waardering, alsook van de uitgifte van aandelen die daarmee gepaard gaat.

De statutaire zaakvoerder neemt akte van de besluiten, zoals vervat in het controleverslag van de commissaris. Het controleverslag van de commissaris wordt als Bijlage 1 aan dit bijzonder verslag gehecht.

Dit bijzonder verslag, alsook het verslag van de commissaris, worden overeenkomstig artikel 657 juncto 602, § 1, 4^e lid W.Venn. neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel Gent, afdeling Dendermonde.

II. **BESCHRIJVING VAN DE VOORGESTELDE INBRENG EN BELANG VOOR DE VENNOOTSCHAP**

1. Identiteit van de Vennootschap

De commanditaire vennootschap op aandelen **MONTEA**, met maatschappelijke zetel in 9320 Aalst (Erembodegem), Industrielaan 27, met ondernemingsnummer 0417.186.211 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt EUR 244.917.003,39 en wordt vertegenwoordigd door 12.017.476 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/12.017.476^{ste} deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

2. Identiteit van de Inbrenger

De Inbrenger is de besloten vennootschap naar Nederlands recht **DE KELLEN**, statutair gevestigd in Panovenweg 21 te 4004 JE Tiel, Nederland en ingeschreven bij de Nederlandse Kamer van Koophandel onder het nummer 56307233.

3. De voorgestelde transactie

De Inbrenger zal de Schuldvordering op Montea Nederland tot het betalen van de koopprijs uit hoofde van de Koopovereenkomst m.b.t. het Vastgoed ten belope van éénenveertig miljoen tweehonderdnevenendertigduizend negenhonderddrieëntachtig euro en achtenzestig eurocent (41.239.983,68 EUR) inbrengen in het kapitaal van Montea, tegen de uitgifte van de Nieuwe Aandelen Montea.

a. De inbreng in natura (de **Inbreng**)

De Inbrenger stelt voor om zijn vaststaande, zekere en opeisbare schuldvordering die hij heeft lastens Montea Nederland, ten belope van vijfenviertig miljoen zeshonderdnevenenzestigduizend zeshonderddertig euro (45.669.630 EUR) gedeeltelijk in te brengen in de Vennootschap. De inbrengwaarde van deze gedeeltelijke Schuldvordering is gelijk aan éénenveertig miljoen tweehonderdnevenendertigduizend negenhonderddrieëntachtig euro en achtenzestig eurocent (41.239.983,68 EUR) (de **Inbrengwaarde**).

b. De vergoeding van de Inbreng

De Inbrenger heeft aanvaard de Schuldvordering in te brengen in de Vennootschap in ruil voor de Nieuwe Aandelen Montea, zoals verder beschreven in deel IV.1.

4. Belang van de voorgestelde Inbreng voor de Vennootschap

De voorgestelde kapitaalverhoging zorgt voor een versterking van het eigen vermogen van de Vennootschap. De impact op de (wettelijk begrensde) schuldgraad wordt verder toegelicht in IV.4. De inbreng in natura heeft een gunstige invloed op zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde schuldgraad van Montea, met een verlaging van ca. 1,6% ten opzichte van de geconsolideerde schuldgraad per 30 juni 2018.

Dat biedt de Vennootschap de mogelijkheid om in de toekomst haar groei-intenties verder te realiseren.

De versterking van het eigen vermogen van de Vennootschap zal bovendien een rol spelen in de beoordeling van de financiële gezondheid van de Vennootschap door derden (niet alleen kredietinstellingen, maar ook leveranciers en klanten), en zal de mogelijkheid bieden om in de toekomst bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten. De kapitaalstructuur van de Vennootschap wordt op deze manier proactief beheerd en laat toe een buffer aan kredietfaciliteiten te behouden.

Op deze wijze gebeurt de groei van de portefeuille middels een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen en blijft de schuldgraad onder controle.

Tot slot is de economische drijfveer van de transactiestructuur uiteindelijk de verwerving van het Vastgoed tegen betaling in nieuwe aandelen Montea. De aandelen worden daarbij echter uitgegeven door Montea terwijl het Vastgoed wordt verworven door haar 100%-dochter Montea Nederland. Het onderliggend voorwerp is dus de verwerving van vastgoed door de Montea-groep.

De statutaire zaakvoerder stelt dus vast dat de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap zijn.

III. VERANTWOORDING VAN DE BEREKENINGSWIJZE VAN DE INBRENGWAARDE

1. De Schuldvordering

De inbreng van de Schuldvordering bestaat uit de inbreng van de schuldvordering tot betaling van de koopprijs die betrekking heeft op de verwerving van het Vastgoed met een totale waarde van achtenvijftig miljoen euro (58.000.000,00 EUR) ten belope van éénenveertig miljoen tweehonderdnevenendertigduizend negenhonderddrieëntachtig euro en achtenzestig eurocent (41.239.983,68 EUR).

2. Berekening van de Inbrengwaarde

De Inbrengwaarde is gelijk aan de nominale waarde van het bedrag ten belope waarvan de Schuldvordering wordt ingebracht. Deze waarderingsmethode wordt door de statutaire zaakvoerder als adequaat beschouwd voor de inbreng van een schuldvordering op een 100%-dochtervennootschap van Montea, die hij als solvabel en liquide acht. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de commissaris, als Bijlage 1 aan dit bijzonder verslag gehecht.

De uiteindelijke Inbrengwaarde van de Schuldvordering zal ééneveertig miljoen tweehonderdnegenendertigduizend negenhonderddrieëntachtig euro en achtenzestig eurocent (41.239.983,68 EUR) bedragen. Het saldo van de schuldvordering, t.w. vier miljoen vierhonderdnegentwintigduizend zeshonderdzesenzeventig euro en tweeëndertig eurocent (4.429.646,32 EUR), zal aan de Inbrenger worden betaald in cash door Montea Nederland.

IV. GEVOLGEN VAN DE VOORGESTELDE INBRENG

1. Vergoeding van de inbreng

a. Verantwoording van de uitgifteprijs

De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen Montea bedraagt ééneveertig euro en drieëndertig eurocent (EUR 51,73) per aandeel, zijnde de gemiddelde slotkoers van het aandeel van Montea (ISIN-code BE0003853703) op de markt Euronext Brussels gedurende de 30 (dertig) beursdagen voor de datum van de inbreng.

De aldus bepaalde uitgifteprijs is hoger dan de netto-waarde per aandeel (zoals bepaald in de GVV-Wet) per 30 juni 2018, zijnde EUR 29,94 en voldoet bijgevolg aan de wettelijke bepalingen van artikel 26, § 2, 2° van de GVV-Wet.

b. Expertisewaarden

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van het door de Venootschap en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed zoals bedoeld in artikel 47, § 1 van de GVV-Wet, door de deskundige te worden gewaardeerd telkens wanneer de Venootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. Deze waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd.

Er is echter geen waardering vereist wanneer de verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het vastgoed, en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De waardering van het vastgoed aangehouden door de Venootschap werd geactualiseerd op 30 juni 2018, zijnde niet langer dan vier maanden vóór de datum van de verrichting en de uitgifte en toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van de Nieuwe Aandelen Montea, t.w. 21 september 2018. De deskundige heeft op 10 september 2018 bevestigd dat geen nieuwe waardering is vereist, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed.

2. Beschrijving van de Nieuwe Aandelen Montea

Het aantal Nieuwe Aandelen Montea uit te geven door Montea wordt bekomen als volgt:

$$\text{Aantal Nieuwe Aandelen Montea} = \frac{\text{Inbrengwaarde}}{\text{Uitgifteprijs per aandeel}}$$

Indien de uitkomst van deze bewerking geen geheel getal is, zal deze naar het lagere gehele getal worden afgerond.

Bijgevolg bedraagt het aantal Nieuwe Aandelen Montea 797.216 aandelen.

De Nieuwe Aandelen Montea zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen van Montea.

Op basis van Rule 61002/1 van het Euronext Rulebook I dient de aanvraag voor toelating tot de notering voor additionele effecten van dezelfde categorie als de reeds toegelaten effecten te worden gedaan binnen 90 dagen na de uitgifte. Montea zal haar beste inspanningen leveren om de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs zo snel mogelijk te bekomen.

De Nieuwe Aandelen Montea zullen delen in het resultaat van het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2018.

3. Bedrag van de kapitaalverhoging

Ingevolge de Inbreng wordt het kapitaal van de Vennootschap verhoogd met een bedrag gelijk aan de fractiewaarde van de bestaande aandelen in het kapitaal van Montea, zijnde afgerond twintig euro en achtendertig eurocent (EUR 20,38), vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen Montea, zijnde zestien miljoen tweehonderdzevenenveertigduizend tweehonderdtweeënzestig euro en acht eurocent (EUR 16.247.262,08). Vervolgens zal de kapitaalvertegenwoordigende waarde van de op dat ogenblik bestaande aandelen en die nieuwe aandelen worden gelijkgeschakeld.

Een bedrag gelijk aan de Inbrengwaarde verminderd met het bedrag van de kapitaalverhoging, zijnde vierentwintig miljoen negenhonderdtweeënnegentigduizend zevenhonderdéénentwintig euro en zestig eurocent (EUR 24.992.721,60), wordt verwerkt als uitgiftepremie voor de Nieuwe Aandelen Montea.

Indien de statutaire zaakvoerder besluit om de betaling van een uitgiftepremie te vragen, dan dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of weggeboekt door een besluit van de aandeelhoudersvergadering, genomen op de wijze die is vereist voor de wijziging van de statuten. De uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

4. Impact van de verrichting op de schuldgraad

Wanneer de geconsolideerde schuldgraad van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap meer dan 50 % bedraagt, dan moet een financieel plan worden opgemaakt, met een uitvoeringsschema waarin de maatregelen worden beschreven die zullen worden genomen om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65 % zou bedragen. Over dit financieel plan wordt een verslag opgesteld door de commissaris. Het plan moet voorgelegd worden aan de FSMA en de algemene richtlijnen ervan moeten opgenomen worden in de periodieke verslagen.

Op 30 juni 2018 bedraagt de schuldgraad 52,7% op geconsolideerd niveau. Als gevolg van de Inbreng, zal de schuldgraad op geconsolideerd niveau verlagen tot 51,1%.

V. WEERSLAG VAN DE VOORGESTELDE INBRENG OP DE TOESTAND VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS

Op datum van dit bijzonder verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap tweehonderdvierenveertig miljoen negenhonderdzeventienduizend en drie euro en negenendertig eurocent (244.917.003,39 EUR), vertegenwoordigd door twaalf miljoen zeventienduizend vierhonderdzesenzeventig (12.017.476) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

In ruil voor de inbreng van de gedeeltelijke Schuldvordering in de Vennootschap worden 797.216 Nieuwe Aandelen Montea uitgegeven aan de Inbrenger. Het kapitaal wordt verhoogd met zestien miljoen tweehonderdzevenenveertigduizend tweehonderdtweeënzestig euro en acht eurocent (EUR 16.247.262,08) en wordt dus gebracht op tweehonderdéénentwintig miljoen honderdvierenzeestigduizend tweehonderdvijfenzestig euro en zevenenveertig eurocent (EUR 261.164.265,47), vertegenwoordigd door 12.814.692 aandelen.

Aangezien de uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen van EUR 51,73 hoger is dan de netto-waarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap per 30 juni 2018 die EUR 29,94 bedraagt, zal er geen

financiële verwatering zijn ten opzichte van de netto-waarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De uitgifte van 797.216 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 6,2 % op het vlak van deelname in de winsten (vanaf 1 januari 2018) en stemrechten.

VI. TOEGESTAAN KAPITAAL

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 15 mei 2018 een nieuwe machtiging toegekend aan de statutaire zaakvoerder om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum tweehonderd veertig miljoen zeventienhonderd tweeënzestig duizend zeventienhonderd zeventig euro zesenzestig eurocent (EUR 240.762.770,66), gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 juni 2018. De machtiging is geldig tot 5 juni 2023.

Van deze machtiging werd nog geen gebruik gemaakt. Het beschikbare saldo bedraagt dus nog tweehonderd veertig miljoen zeventienhonderd tweeënzestig duizend zeventienhonderd zeventig euro zesenzestig eurocent (EUR 240.762.770,66). Na de kapitaalverhoging in het kader van de inbreng van de Schuldvordering zal het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal nog tweehonderdvierentwintig miljoen vijfhonderdvijftienduizend vijfhonderdenacht euro en achtenvijftig eurocent (EUR 224.515.508,58) bedragen.

VII. TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN

Op basis van Rule 61002/1 van het Euronext Rulebook I dient de aanvraag voor toelating tot de notering voor additionele effecten van dezelfde categorie als de reeds toegelaten effecten te worden gedaan binnen 90 dagen na de uitgifte. Montea zal haar beste inspanningen leveren om de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs zo snel mogelijk te bekomen.

In beginsel dient in het kader van de toelating van aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de **Prospectuswet**). Overeenkomstig artikel 1, lid 5, alinea 1, a) van Verordening (EU) 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 gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG (de **Prospectusverordening**), dient er echter geen prospectus te worden opgemaakt en goedgekeurd door de FSMA in het kader van de aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen Montea. Er is met toepassing van voormelde uitzonderingsbepaling immers geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 20% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat hier het geval is.

De Nieuwe Aandelen Montea zijn op naam op datum van hun uitgifte. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen kunnen te allen tijde vragen dat deze op hun kosten worden omgezet in aandelen op naam. De eigenaars van aandelen op naam kunnen deze steeds op hun kosten laten omzetten in gedematerialiseerde aandelen.

VIII. CONCLUSIE VAN HET CONTROLEVERSLAG VAN DE COMMISSARIS

In toepassing van artikel 657 juncto 602, § 1 W.Venn. heeft de statutaire zaakvoerder de commissaris verzocht om een controleverslag op te stellen betreffende de voorgenomen kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura, tegen uitgifte van nieuwe aandelen ([Bijlage I](#)).

De commissaris is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV ovve CVBA, met maatschappelijke zetel in 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, bedrijfsrevisor.

De conclusie van het verslag van de commissaris luidt als volgt:

“ De inbreng in natura voor een bedrag van 41.239.983,68 EUR door De Kellen B.V., tot kapitaalverhoging van Montea Comm VA (“de Vennootschap”), bestaat uit de inbreng van de gedeeltelijke schuldvordering ten aanzien van Montea Nederland N.V. aan een nominale waarde van 41.239.983,68 EUR).

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden in het kader van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, zijn wij van oordeel dat:

- 1. de verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura en dat het bestuursorgaan van de vennootschap verantwoordelijk is voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de Vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;*
- 2. de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;*
- 3. de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, en leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde (verhoogd met het agio) van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.*

De vergoeding van de inbreng in natura bestaat in 797.216 nieuwe aandelen van de Vennootschap aan De Kellen B.V., zonder vermelding van nominale waarde.

Wij willen er tenslotte specifiek aan herinneren dat onze controleopdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Brussel, 21 september 2018

*Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door*

Joeri Klaykens
Vennoot
Handelend in naam van een bvba”

De statutaire zaakvoerder verklaart niet af te wijken van de conclusie van dit controleverslag.

Opgemaakt in Aalst (Ereembodegem) op 21 september 2018, in twee originele exemplaren.

Voor de statutaire zaakvoerder:

Jo De Wolf
Gedelegeerd bestuurder

Bijlage 1: Verslag van de commissaris