



VRONINKS & RICKER

GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

*Elsene (B-1050 Brussel), Kapitein Crespelstraat 16
Tel: +32 (0) 2 513 75 74 - Fax: +32 (0) 2 512 43 87
E-mail: info@Vroninks.be*

BVBA burgerlijke vennootschap met handelsvorm - 0821.778.060 RPR Brussel

ATTEST

Ondergetekende, Vincent VRONINKS, geassocieerd notaris te Elsene, bevestigt dat blijkens proces-verbaal van zijn ambt, opgemaakt op 17 mei 2013, de statutaire zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen "MONTEA", openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, waarvan de zetel gevestigd is te B-9320 Erembodegem, Industrielaan, 27, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE 0417.186.211 RPR Dendermonde, ondermeer besloten heeft het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura in de context van een keuzedividend, onder opschortende voorwaarde van :

- (i) de beslissing tot uitkering van een bruto dividend ten bedrage van één komma drieënnegentig euro (1,93 EUR (één komma vierduizend vierhonderd vijfenzeventig euro (1,4475 EUR) netto, na afhouding van vijftwintig procent (25%) roerende voorheffing) per aandeel (dat deelt in het resultaat van 2012) door de jaarvergadering van de Vennootschap van 21 mei 2013 en
- (ii) de goedkeuring van de FSMA,

zoals nader omschreven in het hieraan gehecht document, waarvan de ondergetekende bevestigt dat het identiek is aan het origineel ondergetekend proces-verbaal.

Opgemaakt te Elsene, op 17 mei 2013.

VV (D13/0385)

REP. N° 2013/495

" MONTEA "

Commanditaire Vennootschap op Aandelen
Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Zetel te B-9320 Erembodegem, Industrielaan, 27
BTW BE 0417.186.211 RPR Dendermonde

**BESLUIT TOT KAPITAALVERHOOGING IN HET KADER VAN HET TOEGESTAAN
KAPITAAL DOOR MIDDEL VAN EEN INBRENG IN NATURA IN DE CONTEXT
VAN EEN KEUZEDIVIDEND – DELEGATIE VAN MACHTEN**

Het jaar tweeduizend dertien.

Op zeventien mei, om dertien uur.

Te Elsene, op het kantoor, Kapitein Crespelstraat, 16.

Vóór Ons, Meester *Vincent VRONINKS*, geassocieerd notaris te Elsene.

VERSCIJNT:

De naamloze vennootschap "**MONTEA MANAGEMENT**", met maatschappelijke zetel in B-9320 Erembodegem, Industrielaan 27, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE 0882.872.026 RPR Dendermonde, optredend als statutaire zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen "**MONTEA**", openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, waarvan de zetel gevestigd is te B-9320 Erembodegem, Erembodegem, Industrielaan, 27, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE 0417.186.211 RPR Dendermonde (Montea of de Vennootschap).

De Vennootschap werd opgericht als naamloze vennootschap onder de naam "PAROU", bij akte verleden voor notaris Eric Loncin, te Puurs, vervangende zijn ambtgenoot notaris Leo De Block, te Sint-Amands, op 26 februari 1977, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 maart daarna, onder nummer 836-1.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatste ingevolge proces-verbaal verleden voor notaris Vincent Vroninks, in Elsene, op 20 december 2012, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 januari 2013, onder nummer 13014427.

Krachtens artikel 18 van de statuten van de Vennootschap, wordt de Vennootschap vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerder, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, te weten de heer *Jo Huibrecht DE WOLF*, geboren te Aalst, op 8 juli 1974, wonende te B-1730 Asse, Assestraat, 15, vaste vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap, zoals bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 30 november 2010, onder nummer 10173907.

BIJZONDERE VERSLAGEN

Overeenkomstig artikel 657 juncto 602 § 1 van het Wetboek van vennootschappen, heeft de commissaris van de Vennootschap, zijnde de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "*Ernst & Young Bedrijfsrevisoren*", met zetel te B-1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door Mevrouw *Christel Weymeersch*, bedrijfsrevisor, op 17 mei 2013, het verslag opgemaakt met betrekking tot de beschrijving van de inbreng in natura in de context van een keuzedividend, de toegepaste methoden van waardering, de waardebepalingen waartoe deze methoden leiden en de als tegenprestatie van de inbreng verstrekte werkelijke vergoeding.

Dit verslag bevat de hierna letterlijk overgenomen conclusies:

“Ons besluit met betrekking tot de waardering en de vergoeding van de voorgenomen inbreng in natura ter gelegenheid van de kapitaalverhoging van Montea Comm VA is dan ook:

- *dat 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;*
- *de door de bestuursorganen voorgestelde ruilverhouding houdt in dat het aantal nieuw uit te geven aandelen, in ruil voor de ingebrachte vermogensbestanddelen met een inbrengwaarde van maximum EUR 8.121.604,05, 28,95 EUR per aandeel bedraagt, zijnde de gemiddelde slotkoers van het aandeel Montea (ISIN-code BE0003853703) op de markt Euronext Brussels gedurende de 30 kalenderdagen voor de datum van de beslissing van statutaire zaakvoerder tot de kapitaalverhoging door inbreng in natura, zijnde 17 mei 2013, verminderd met 1,93 EUR (zijnde het bruto dividend over 2012) en een korting van 4,81 %;*
- *dat de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;*
- *dat de door de partijen weerhouden methoden van waardering bedrijfseconomisch verantwoord zijn en dat de waardebepalingen waartoe deze methoden van waardering leiden tenminste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, indien er geen nominale waarde is, met de fractiewaarde en desgevallend met de agio van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.*

Het is niet mogelijk het aantal nieuwe aandelen te bepalen gegeven dat het een keuzedividend betreft en dat de aandeelhouders de keuze hebben om te opteren voor een dividend in speciën;

Wij willen er tenslotte aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting of, met andere woorden, dat ons verslag geen "fairness opinion" inhoudt.”

Overeenkomstig zelfde artikel 657 juncto 602 § 1 van het Wetboek van vennootschappen, heeft de statutaire zaakvoerder, op 17 mei 2013, een verslag opgemaakt over het belang voor de Vennootschap van zowel de inbreng in natura in de context van een keuzedividend, als de voorgestelde kapitaalverhoging.

Er wordt lezing gegeven van deze verslagen.

Een exemplaar van ieder verslag zal hieraan gehecht blijven om geregistreerd te worden samen met deze notulen.

BESLUITEN

Vervolgens verzoekt de statutaire zaakvoerder, vertegenwoordigd zoals gezegd, de notaris te notuleren wat volgt:

EERSTE BESLUIT : KAPITAALVERHOOGING IN HET KADER VAN TOEGESTAAN KAPITAAL

A. Beslissing tot kapitaalverhoging

De statutaire zaakvoerder besluit het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, door inbreng in natura in de context van een keuzedividend, onder opschortende voorwaarde van (i) de beslissing tot uitkering van een bruto dividend ten bedrage van één komma drieënnegentig euro (1,93 EUR (één komma vierduizend vierhonderd

vijfenzeventig euro (1,4475 EUR) netto, na afhouding van vijftwintig procent (25%) roerende voorheffing) per aandeel (dat deelt in het resultaat van 2012) door de jaarvergadering van de Vennootschap van 21 mei 2013 en (ii) de goedkeuring van de FSMA.

De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een vastgoedbevak, zoals voorzien door artikel 13, §2 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, zijn bij deze verrichting niet van toepassing, gelet op artikel 13, §2, laatste lid van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en artikel 9.1 van de statuten.

De mogelijkheid om in te schrijven op het keuzedividend geldt niet voor de achthonderd veertienduizend honderd achtenveertig (814.148) aandelen die werden uitgegeven op 20 december 2012, naar aanleiding van de inbreng in natura van honderd procent (100%) van de aandelen van de naamloze vennootschap Warehouse Nine, aangezien deze aandelen slechts delen in het resultaat van het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 januari 2013.

De statutaire zaakvoerder besluit dat het maximale bedrag van de kapitaalverhoging (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) gelijk is aan de huidige fractiewaarde van het aandeel van de Vennootschap (ongeveer twintig komma nul acht euro (20,08 EUR) vermenigvuldigd met het maximaal aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde tweehonderd tachtigduizend vijfhonderd negenendertig (280.539) aandelen, en dat het maximale bedrag van de kapitaalverhoging bijgevolg vijf miljoen zeshonderd drieëndertigduizend tweehonderd drieëntwintig euro twaalf cent (5.633.223,12 EUR) bedraagt.

De statutaire zaakvoerder besluit dat de totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen acht miljoen honderd éénentwintigduizend zeshonderd en vier euro vijf cent (8.121.604,05 EUR) bedraagt.

De statutaire zaakvoerder besluit dat het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die, zoals het kapitaal, de waarborg van derden zal uitmaken en niet kan worden verminderd of opgeheven tenzij door een besluit van de algemene vergadering, beraadslagend volgens de voorwaarden gesteld voor een statutenwijziging.

De statutaire zaakvoerder besluit dat de kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap na kapitaalverhoging zal worden gelijkgeschakeld.

De statutaire zaakvoerder besluit dat de nieuwe aandelen, met coupon nummer 11 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, zullen delen in het resultaat vanaf 1 januari 2013.

De statutaire zaakvoerder besluit met toepassing van artikel 584 van het Wetboek van vennootschappen dat, indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, de Vennootschap zich het recht voorbehoudt om het kapitaal te verhogen met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) geplaatste inschrijvingen.

B. Vaststelling van de uitgifteprijs per aandeel en van het aantal in te brengen netto-dividendrechten per nieuw aandeel

De statutaire zaakvoerder besluit dat de uitgifteprijs per nieuw aandeel achtentwintig euro vijfennegentig cent (28,95 EUR) bedraagt. Deze uitgifteprijs werd berekend als de 30-daags gemiddelde beurskoers van de Vennootschap vóór 17 mei 2013, verminderd met het bruto dividend over 2012. Vervolgens werd een korting toegepast van vier komma éénentachtig procent (4,81%) en werd de uitkomst van dit bedrag afgerond tot twee decimalen na de komma.

De statutaire zaakvoerder besluit dat de titel die recht geeft op het dividend coupon nummer 10 is.

De statutaire zaakvoerder stelt vast dat om één nieuw aandeel te verkrijgen, de netto-dividendrechten verbonden aan twintig (20) bestaande aandelen van dezelfde vorm, vertegenwoordigd door coupon nummer 10, moeten worden ingebracht, zoals beschreven in het hoger vermelde bijzonder verslag van de statutaire zaakvoerder. Voor iedere inbreng van de dividendvorderingen gekoppeld aan twintig (20) aandelen, zal de aandeelhouder met andere woorden één nieuw aandeel ontvangen.

De statutaire zaakvoerder besluit dat de aandeelhouders die niet over het nodige aantal dividendrechten beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, hun dividendrechten in geld uitbetaald zullen krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nummer 10 te verwerven. Coupon nummer 10 zal dus ook niet worden genoteerd en verhandeld op de beurs. Het is evenmin mogelijk om de inbreng van dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal aandelen bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het (per definitie uiterst beperkte) resterende saldo in cash worden uitbetaald. Indien een aandeelhouder aandelen bezit in verschillende vormen (bijvoorbeeld een aantal aandelen op naam, een aantal aandelen aan toonder en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de dividendvorderingen gekoppeld aan deze onderscheiden vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven. De aandeelhouders die de dividendrechten verbonden aan aandelen van een verschillende vorm zouden wensen te combineren, kunnen wel schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van: (i) aandelen aan toonder in aandelen op naam of in gedematerialiseerde aandelen; of (ii) van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd, en dit telkens voor 24 mei 2013 (dit is de "ex date", of de datum waarop coupon nummer 10 wordt onthecht).

C. Vaststelling van de periode waarin de netto-dividendrechten kunnen worden ingebracht

De statutaire zaakvoerder besluit dat de periode waarin de netto-dividendrechten verbonden aan bestaande aandelen van dezelfde vorm kunnen worden ingebracht (de **Keuzeperiode**) begint op donderdag 30 mei 2013 en afgesloten wordt op donderdag 13 juni 2013 (16:00 CET).

De statutaire zaakvoerder besluit dat coupons nummer 10, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, die uiterlijk op 13 juni 2013 16:00 (CET) niet werden ingebracht op de daartoe voorziene wijze, met het oog op deelname aan de kapitaalverhoging, nadien niet langer recht geven op nieuwe aandelen. Deze coupons zullen slechts recht geven op de uitbetaling van het dividend in cash.

TWEEDE BESLUIT : WIJZIGING VAN STATUTEN

De statutaire zaakvoerder zal naar aanleiding van de vaststellingsakte van de kapitaalverhoging en onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de FSMA, de statuten aanpassen aan de nieuwe toestand van het kapitaal.

DERDE BESLUIT : INFORMATIEMEMORANDUM

De statutaire zaakvoerder besluit het informatiememorandum houdende de concrete modaliteiten betreffende het keuzedividend goed te keuren. Dit informatiememorandum zal op de eerste dag van de Keuzeperiode (zijnde 30 mei 2013) door de Vennootschap beschikbaar worden gesteld voor het publiek.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN

(WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht op geschriften bedraagt vijffennegentig euro (95,00 EUR).

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt plaats en datum als boven.

Na integrale voorlezing met toelichting, ondertekent de statutaire zaakvoerder,
vertegenwoordigd zoals gezegd, met Ons, notaris.
(volgen de handtekeningen)

A vertical handwritten mark, possibly a signature or initials, located on the right side of the page.