

MONTEA
Commanditaire vennootschap op aandelen
Openbare gereglementeerde 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

De statutaire zaakvoerder brengt hierbij verslag uit over de voorgenomen inbreng in natura door de hierna genoemde Inbrengers van de hierna genoemde Aandelen, ten voordele van de Vennootschap, alsook over de daaruit voortvloeiende (i) uitgifte van nieuwe aandelen en (ii) vergoeding in contanten, 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de **GVV-Wet**), dient bij de uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura in een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap het verslag bovendien de identiteit van de inbrenger(s) 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 te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen RPR Brussel onder n° 0446.334.711, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch, bedrijfsrevisor.

Dit controleverslag bevat o.a. een beschrijving van de inbreng in natura en van de toegepaste methoden van waardering, alsook van (i) de uitgifte van aandelen en (ii) de vergoeding in contanten 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 I 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 te 9320 Aalst (Erembodegem), Industrielaan 27 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder n^o 0417.186.211 (RPR Gent, afdeling Dendermonde), is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt EUR 187.735.233,00 en wordt vertegenwoordigd door 9.211.701 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/9.211.701^{ste} deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

2. **Identiteit van de Inbrengers**

De Inbrengers zijn:

- De naamloze vennootschap **EOS LOGISTICS**, met maatschappelijke zetel te 9051 Sint-Denijs-Westrem (Gent), Adelaarsstraat 24 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder n^o 0888.065.880 (RPR Gent, afdeling Gent), die (i) zesenzestigduizend zeventienhonderd negentig (66.790) Nyssa Aandelen en (ii) zesenvijftigduizend driehonderdtachtig (56.380) Robinia One Aandelen zal inbrengen; en
- De naamloze vennootschap **OFFICE PARK ELEVEN**, met maatschappelijke zetel te 9051 Sint-Denijs-Westrem (Gent), Adelaarsstraat 24 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder n^o 0899.651.244 (RPR Gent, afdeling Gent), die (i) tweehonderd achtevenhonderd vijftig (258) Nyssa Aandelen en (ii) tweehonderd twintig (220) Robinia One Aandelen zal inbrengen.

Er zijn geen belangenconflicten tussen de Vennootschap en de Inbrengers.

3. **De voorgestelde transactie**

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

De Inbrengers stellen voor om:

- (i) de zevenenzestigduizend achtenveertig (67.048) aandelen (de **Nyssa Aandelen**) die samen het volledige kapitaal vertegenwoordigen van de naamloze vennootschap **NYSSA**, met maatschappelijke zetel te Sint-Denijs-Westrem (Gent), Adelaarsstraat 24 bus A en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder n^o 0567.732.189 (RPR Gent, afdeling Gent) (**Nyssa**); en
- (ii) de zesenvijftigduizend zeshonderd (56.600) aandelen (de **Robinia One Aandelen**) die samen het volledige kapitaal vertegenwoordigen van de naamloze vennootschap **ROBINIA ONE**, met maatschappelijke zetel te Sint-Denijs-Westrem (Gent),

Adelaarsstraat 24 bus A en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder n° 0567.732.090 (RPR Gent, afdeling Gent) (**Robinia One**)

in te brengen in de Vennootschap. De Nyssa Aandelen en de Robinia One Aandelen vormen samen de **Aandelen**.

b. De vergoeding van de Inbreng

De Inbrengers hebben aanvaard alle Aandelen in te brengen in de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen van de Vennootschap (de **Nieuwe Aandelen Montea**) en een vergoeding in contanten (Inbreng met gemengde vergoeding), zoals verder beschreven in deel IV.1.

4. Belang van de voorgestelde Inbreng voor de Vennootschap

Over de voorbije jaren heeft de Vennootschap zich toegespitst op een continue versterking van de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille.

a. Belang van de voorgestelde inbreng van de Nyssa Aandelen

De statutaire doelomschrijving van Nyssa luidt als volgt:

De vennootschap heeft tot doel in België en in het buitenland, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, of in onderlinge samenwerking met derden voor zover de eventuele vereiste vergunningen en/of erkenningen zijn bekomen:

- *De onderneming in onroerende goederen, meer bepaald alle zakelijke of persoonlijke rechten in verband met deze goederen, verlenen of aanvaarden, de projectontwikkeling, het verwerven, vervreemden, ruilen, bouwen, verbouwen, herbouwen, afbreken, veranderen, uitbaten, beheren, huren, verhuren, huurfinanciering, leasing, renoveren, herbestemmen, verkavelen en productief maken ervan, infrastructuurwerken, alsook het beleggen in alle types onroerende goederen, hierna opgesomd maar niet beperkt tot: gronden, woningen, villa's hoeves, appartementen, lofts, studentenkamers, logistieke panden, industriële panden, semi-industriële panden, stadswinkels, baanwinkels, alle soorten retailpanden, horeca-en vrijetijdspanden, cafés, restaurants, luxevastgoed, kantoren, chalets, winkelcentra, parkings, garages, infrastructuur, enzovoort, alsook alle aanverwante goederen;*
- *De studie, het ontwerpen, ontwikkelen, promoten en begeleiden van vastgoedprojecten allerhande;*
- *Het uitbaten van een algemene bouwonderneming beperkt tot de coördinatie van voormelde projecten;*
- *Het optreden als aannemer in vastgoedprojecten allerhande;*
- *Het coördineren van werkzaamheden in de breedste zin van het woord;*
- *Het nemen of toestaan van optierechten tot koop of verkoop van vastgoed;*
- *Het verstrekken of toestaan van leningen en kredietopeningen, onder om het even welke vorm, al dan niet met hypotheek gewaarborgd, het financieren van vastgoedprojecten, het verstrekken van middelen en diensten aan ondernemingen, particulieren, organisaties en alle mogelijke instanties en in dit kader zich ook borg stellen of aval verlenen in de meest ruime zin en het verrichten van alle handels-en financiële operaties, behalve die welke wettelijk voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's op korte termijn, spaarkassen en hypotheekmaatschappijen.*
- *Het kopen en verkopen van aandelen in diverse vennootschappen.*

Deze opsomming is niet beperkend en dient in de meest uitgebreide zin te worden geïnterpreteerd. De vennootschap kan functies of mandaten van bestuurder, beheerder, directeur, commissaris of vereffenaar in andere vennootschappen, verenigingen of instellingen waarnemen.

De vennootschap mag alle handels- industriële en financiële activiteiten en alle onroerend en roerend goed verrichtingen uitvoeren, die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel of die kunnen bijdragen tot de ontwikkeling ervan.

De vennootschap mag, bij wijze van inbreng in geld of in natura, fusie, onderschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of anderszins, belangen nemen in andere bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of in het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel verwant of analoog is met het hare of van aard is haar maatschappelijk doel te bevorderen.”

Op datum van dit verslag behoort tot de activa van Nyssa de volle mede-eigendom van het Vastgoed (die zij samen aanhoudt met Robinia One) zoals hierna beschreven (in dit verslag hierna verder aangeduid als het **Nyssa Vastgoed**).

b. Belang van de voorgestelde inbreng van de Robinia One Aandelen

De statutaire doelomschrijving van Robinia One luidt als volgt:

De vennootschap heeft tot doel in België en in het buitenland, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, of in onderlinge samenwerking met derden voor zover de eventuele vereiste vergunningen en/of erkenningen zijn bekomen:

- *De onderneming in onroerende goederen, meer bepaald alle zakelijke of persoonlijke rechten in verband met deze goederen, verlenen of aanvaarden, de projectontwikkeling, het verwerven, vervreemden, ruilen, bouwen, verbouwen, herbouwen, afbreken, veranderen, uitbaten, beheren, huren, verhuren, huurfinanciering, leasing, renoveren, herbestemmen, verkavelen en productief maken ervan, infrastructuurwerken, alsook het beleggen in alle types onroerende goederen, hierna opgesomd maar niet beperkt tot: gronden, woningen, villa's hoeses, appartementen, lofts, studentenkamers, logistieke panden, industriële panden, semi-industriële panden, stadswinkels, baanwinkels, alle soorten retailpanden, horeca-en vrijetijdspanden, cafés, restaurants, luxevastgoed, kantoren, chalets, winkelcentra, parkings, garages, infrastructuur, enzovoort, alsook alle aanverwante goederen;*
- *De studie, het ontwerpen, ontwikkelen, promoten en begeleiden van vastgoedprojecten allerhande;*
- *Het uitbaten van een algemene bouwonderneming beperkt tot de coördinatie van voormelde projecten;*
- *Het optreden als aannemer in vastgoedprojecten allerhande;*
- *Het coördineren van werkzaamheden in de breedste zin van het woord;*
- *Het nemen of toestaan van optierechten tot koop of verkoop van vastgoed;*
- *Het verstrekken of toestaan van leningen en kredietopeningen, onder om het even welke vorm, al dan niet met hypotheek gewaarborgd, het financieren van vastgoedprojecten, het verstrekken van middelen en diensten aan ondernemingen, particulieren, organisaties en alle mogelijke instanties en in dit kader zich ook borg stellen of aval verlenen in de meest ruime zin en het verrichten van alle handels-en financiële operaties, behalve die welke wettelijk voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's op korte termijn, spaarkassen en hypotheekmaatschappijen.*
- *Het kopen en verkopen van aandelen in diverse vennootschappen.*

Deze opsomming is niet beperkend en dient in de meest uitgebreide zin te worden geïnterpreteerd. De vennootschap kan functies of mandaten van bestuurder, beheerder, directeur, commissaris of vereffenaar in andere vennootschappen, verenigingen of instellingen waarnemen.

De vennootschap mag alle handels- industriële en financiële activiteiten en alle onroerend en roerend goed verrichtingen uitvoeren, die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel of die kunnen bijdragen tot de ontwikkeling ervan.

De vennootschap mag, bij wijze van inbreng in geld of in natura, fusie, onderschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of anderszins, belangen nemen in andere bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of in het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel verwant of analoog is met het hare of van aard is haar maatschappelijk doel te bevorderen.”

Op datum van dit verslag behoort tot de activa van Robinia One de volle mede-eigendom van het Vastgoed (die zij samen aanhoudt met Nyssa) zoals hierna beschreven (in dit verslag hierna verder aangeduid als het **Robinia One Vastgoed**).

c. Het Vastgoed

Nyssa en Robinia One houden dus samen de volle onverdeelde eigendom van het **Vastgoed**. Dit Vastgoed wordt als geheel als volgt omschreven:

- Een terrein gelegen in de nieuwe industriezone “De Hulst” in Willebroek gekend ter kadaster onder nummers Willebroek, 5^e Afdeling, Sectie B, nr. 249A (oppervlakte van ongeveer 21.800 m²) en 285A (oppervlakte van ongeveer 24.893 m²), met daarop gebouwd een logistiek gebouw met loods van 27.163 m² met 15 ladingdocks en 789 m² kantoorruimte verdeeld over drie verdiepen, parkeerplaats voor 120 personenwagens en 10 vrachtwagens;
- Een onbebouwd terrein van 8.265 m² met mogelijkheid tot het bouwen van een uitbreiding van de loods voor 6.644 m². De huidige gebruiker van het Vastgoed (zie volgende alinea) heeft de optie om Nyssa en Robinia One op dit onbebouwd terrein (de **Reserved Land**) een uitbreiding van de voornoemde loods te laten bouwen voor 6.644 m² en die uitbreiding naderhand te gebruiken mits verhoging van de huurprijs en voor de rest van de duur van de initiële Gebruiksovereenkomst (de **Uitbreidingsoptie**).

Het Vastgoed is krachtens overeenkomst getiteld “Agreement regarding the occupation and use of a warehouse building” van 10 juli 2015 ter beschikking gesteld aan Federal Mogul EMEA Distribution Services BVBA (**FM**), met maatschappelijke zetel te 2250 Kontich, Prins Boudewijnlaan 7 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen 0818.919.827) (de **Gebruiksovereenkomst**), voor een jaarlijkse vergoeding van EUR 1.146.422,19 en voor een vaste duur van 10 jaar.

De Uitbreidingsoptie kan worden uitgeoefend tot 12 februari 2020. Vanaf 12 februari 2018 kunnen Nyssa en Robinia One de Reserved Land echter commercialiseren met een derde. Op dat ogenblik heeft FM evenwel nog altijd een right of first refusal.

Tot en met 11 februari 2018 betaalt FM geen vergoeding voor de Uitbreidingsoptie. Vanaf 12 februari 2018 moet FM een onbeschikbaarheidsvergoeding van EUR 30.994,00 per jaar (excl. BTW, en te indexeren conform de gezondheidsindex) betalen, wil zij nog genieten van de Uitbreidingsoptie.

Ingeval van uitoefening van de Uitbreidingsoptie of in geval van andere commercialisatie, zullen Nyssa en Robinia One EUR 1.157.100,00 betalen aan de Inbrengers. Indien de Uitbreidingsoptie niet werd uitgeoefend, kunnen Nyssa en Robinia One beslissen om het Reserved Land over te dragen aan de Inbrengers voor de prijs van EUR 1,00.

Om deze redenen (door de Uitbreidingsoptie is de Reserved Land immers momenteel onverkoopbaar) wordt de Reserved Land bij de waardering van Nyssa en Robinia One gewaardeerd aan EUR 0,00.

d. Algemeen

Zowel Nyssa als Robinia One voldoen aan de definitie van vastgoedvennootschap zoals voorzien door artikel 2, 4^o van de GVV-Wet en de verwerving van de aandelen in deze vennootschappen is bijgevolg voor de Vennootschap een toegelaten activiteit. Deze operatie kadert dan ook perfect in de strategie van de Vennootschap, alsmede in de verwezenlijking van haar doel.

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. 0,5 % ten opzichte van de geconsolideerde schuldgraad per 31 december 2015 (welke 55,8% bedraagt) aangepast met de opname van bijkomende schulden van EUR 22.600.000 ingevolge de financiering van de recente aankoop door de Vennootschap van 46.000 m² terrein voor de ontwikkeling van een build-to-suit project te Bornem en de aankoop van een 17.135 m² logistiek gebouw in Eindhoven, zoals aangekondigd in Montea's persbericht van 18 februari 2016.

De versterking van het eigen vermogen 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.

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. Balans Nyssa per 23 maart 2016

De in te brengen Nyssa Aandelen worden gewaardeerd op basis van de geauditeerde voorlopige tussentijdse financiële staten van Nyssa tot en met 23 maart 2016. Deze voorlopige balans zal definitief worden op het moment van het opstellen van de closingrekeningen per 23 maart 2016 van Nyssa (de **Closingrekeningen van Nyssa**).

De voorlopige balans van Nyssa per 23 maart 2016 ziet er uit als volgt:

Nyssa pro forma balans 23/03/2016			
Vaste Activa	10 873 005,77	Eigen Vermogen	10 554 792,02
Terreinen	2 968 725,00	Kapitaal	7 710 520,00
Gebouwen	7 904 280,77	Uitgiftepremie	2 893 697,76
		Overgedragen resultaat	-145 383,01
		Resultaat boekjaar	95 957,27
Vlottende Activa	152 004,81	Vreemd Vermogen	470 218,56
Klanten	146 495,17	Te Ontvangen Facturen	53 554,60
Terug te vorderen BTW	4 498,85	RC Eos Logistics	394 888,66
		RC Robinia One	1 852,00
Bank	1 010,79	Over te dragen opbrengsten	19 923,30
Totaal Activa	11 025 010,58	Totaal Passiva	11 025 010,58

2. Balans Robinia One per 23 maart 2016

De in te brengen Robina One Aandelen worden gewaardeerd op basis van de geauditeerde voorlopige tussentijdse financiële staten van Robina One tot en met 23 maart 2016. Deze voorlopige balans zal definitief worden op het moment van het opstellen van de closingrekeningen per 23 maart 2016 van Robinia One (de **Closingrekeningen van Robinia One**).

De voorlopige balans van Robina One per 23 maart 2016 ziet er uit als volgt:

Robinia One pro forma balans 23/03/2016			
Vaste Activa	6 946 633,55	Eigen Vermogen	6 767 075,56
Terreinen	2 534 485,00	Kapitaal	6 509 000,00
Gebouwen	4 412 148,55	Uitgiftepremie	289 992,23
		Overgedragen resultaat	-84 596,00
		Resultaat boekjaar	52 679,33
Vlottende Activa	88 610,30	Vreemd Vermogen	268 168,29
Klanten	82 403,53	Te Ontvangen Facturen	76 486,79
RC Nyssa	1 852,00	Te Betalen BTW	13 322,81
Bank	4 354,77	RC Eos Logistics	167 151,83
		Over te dragen opbrengsten	11 206,86
Totaal Activa	7 035 243,85	Totaal Passiva	7 035 243,85

3. Berekening van de Inbrengwaarde

De Nyssa Aandelen en de Robinia One Aandelen worden samen ingebracht tegen een gemengde vergoeding. Hun inbrengwaarde is gelijk aan de volgende formule:

$$= \text{(Netto activa}^{\text{VN Nyssa}} + \text{Netto activa}^{\text{VN Robinia One}}) - (\text{BW}^{\text{Deelproject Nyssa}} + \text{BW}^{\text{Deelproject Robinia One}}) + \text{MW}^{\text{Deelproject}} + \text{Z} - \text{T}$$

waarbij de diverse variabelen gehanteerd in de voornoemde formule, de hierna vermelde betekenis hebben:

Netto activa^{VN Nyssa} is gelijk aan de netto activa waarde van Nyssa, zijnde het totaal van de vermogensbestanddelen die figureren aan de actiefzijde van de Closingrekeningen van Nyssa¹ onder aftrek van de voorzieningen voor risico's en kosten en de schulden van Nyssa (= EUR 10.554.792,02);

Netto activa^{VN Robinia One} is gelijk aan de netto activa waarde van Robinia One, zijnde het totaal van de vermogensbestanddelen die figureren aan de actiefzijde van de

¹ De waarde van de mede-eigendomsrechten van Nyssa op de Reserved Land werd daarbij evenwel gelijkgesteld aan EUR 0,00. Gelet op de optie van de gebruiker om de loods hierop uit te breiden, is deze grond momenteel onverkoopbaar. Indicatief wordt deze grond wel gewaardeerd aan EUR 130/m².

Closingrekeningen van Robinia One ² onder aftrek van de voorzieningen voor risico's en kosten en de schulden van Robinia One (= EUR 6.767.075,56);

BW^{Deelproject Nyssa} is gelijk aan de boekwaarde van het Nyssa Vastgoed zoals die blijkt uit de Nyssa Closingrekeningen (= EUR 10.873.005,77).

BW^{Deelproject Robinia One} is gelijk aan de boekwaarde van het Robinia One Vastgoed zoals die blijkt uit de Robinia One Closingrekeningen (= EUR 6.946.633,55);

MW^{Deelproject} is gelijk aan de marktwaarde van het Vastgoed (= EUR 19.403.043,70), berekend als de jaarlijkse basishuurprijs bedongen in de Gebruikersovereenkomst, zijnde EUR 1.416.422,19 gekapitaliseerd aan een yield van 7,3%);

Z is gelijk aan de commerciële tegemoetkoming n.a.v. de oplevering van het logistiek gebouw ten belope van (=EUR 162.127,22);

T is gelijk aan de fiscale latentie op de meerwaarde van het Vastgoed, zijnde de belastingsaanslag van 16,995% op de som van de op 23 maart 2016 geleden fiscale verliezen (negatief getal) - (**BW**^{Deelproject Nyssa} + **BW**^{Deelproject Robinia One}) + **MW**^{Deelproject} (= EUR 255 275,43).

De overeengekomen Inbrengwaarde van de Aandelen bedraagt op basis van deze formule **EUR 18.812.123,75**.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet dient een waarderingsverslag te worden opgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de Vennootschap, met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaats vindt voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de openbare GVV en anderzijds EUR 2.500.000. Per 2 maart 2016 werd een waardering uitgevoerd door de vastgoeddeskundige. Dit waarderingsverslag bevestigt dat de waarde van het vastgoed dat in acht werd genomen voor de berekening van de Inbrengwaarde in lijn ligt met de geschatte reële waarde per 2 maart 2016.

Indien achteraf bij het nazicht van de finale Closingrekeningen van Nyssa en Closingrekeningen van Robinia One op 23 maart 2016 een verschil zou blijken met een aanpassing van de Inbrengwaarde tot gevolg, zal dit verschil in cash worden afgerekend tussen de Vennootschap en de Inbrengers.

Deze waarderingsmethode wordt door de statutaire zaakvoerder als adequaat beschouwd voor de Inbreng van de Aandelen.

Andere waarderingsmethoden, zoals bijvoorbeeld de discounted cash flow methode, worden niet weerhouden gezien de specificiteiten van de onroerende goed vennootschappen waarvan de aandelen worden ingebracht.

IV. GEVOLGEN VAN DE VOORGESTELDE INBRENG

De Aandelen worden ingebracht tegen een gemengde vergoeding, namelijk enerzijds een vergoeding in contanten en anderzijds een vergoeding in Nieuwe Aandelen Montea.

² De waarde van de mede-eigendomsrechten van Robinia One op de Reserved Land werd daarbij evenwel gelijkgesteld aan EUR 0,00. Gelet op de optie van de gebruiker om de loods hierop uit te breiden, is deze grond momenteel onverkoopt. Indicatief wordt deze grond wel gewaardeerd aan EUR 130/m².

1. Vergoeding van de inbreng door betaling in contanten

De Inbreng van de Aandelen wordt deels vergoed door een vergoeding in contanten ten belope van EUR 2.600.000. Deze vergoeding werd reeds door Montea aan de Inbrengers betaald bij wijze van voorschot (het **Voorschot**).

2. Vergoeding van de inbreng door uitgifte Nieuwe Aandelen Montea

a. *Verantwoording van de uitgifteprijs*

De Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen Montea wordt berekend als het gewone gemiddelde van de slotkoers van het aandeel Montea (ISIN-code BE0003853703) op de markt Euronext Brussels gedurende de 30 kalenderdagen voor de datum van de inbreng, zijnde 23 maart 2016, verminderd met het vooropgestelde dividend voor het boekjaar 2015 van EUR 2,03 per aandeel. Op het resultaat van deze bewerking wordt een korting (discount) van 1,36% toegepast. Dit bedrag wordt afgerond tot twee decimalen na de komma.

De uitgifteprijs wordt dus als volgt berekend:

EUR 38,78	(30-daags gemiddelde slotkoers)
- EUR 2,03	(vooropgesteld brutodividend 2015)
<hr/>	
EUR 36,75	(gecorrigeerde aandelenkoers)
- EUR 0,50	(1,36%-discount)
<hr/>	
EUR 36,25	(uitgifteprijs)

De uitgifteprijs per Nieuw Aandeel Montea bedraagt bijgevolg EUR 36,25.

De aldus bepaalde uitgifteprijs is hoger dan de netto-waarde per aandeel (zoals bepaald in de GVV-Wet), per 31 december 2015, EUR 22,60 (inclusief IAS 39 resultaat) en EUR 25,22 (exclusief IAS 39 resultaat) 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 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 31 december 2015, 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. 23

maart 2016. De deskundige heeft op 15 maart 2016 bevestigd dat geen nieuwe waardering is vereist, gelet op de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed.

c. Beschrijving van de Nieuwe Aandelen Montea

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

$$\text{Aantal Nieuwe Aandelen Montea} = \frac{\text{Inbrengwaarde} - \text{Voorschot}}{\text{Uitgifteprijs}}$$

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

Bijgevolg bedraagt het aantal Nieuwe Aandelen Montea 447.231 aandelen waarvan 445.502 Nieuwe Aandelen Montea toekomen aan Eos Logistics en 1.729 Nieuwe Aandelen Montea toekomen aan Office Park Eleven.

De Nieuwe Aandelen Montea zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten (met inbegrip van dividendrechten) als de bestaande aandelen van de Vennootschap op datum van uitgifte van de Nieuwe Aandelen Montea, met dien verstande dat de Nieuwe Aandelen Montea zullen delen in de resultaten van het lopende boekjaar waarin de uitgifte van de Nieuwe Aandelen Montea plaatsgrijpt.

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. De Vennootschap zal haar beste inspanningen leveren om de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Parijs te bekomen tegen uiterlijk 21 juni 2016.

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 EUR 20,38 per aandeel, vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen Montea, zijnde EUR 9.114.605,00. Vervolgens zal de kapitaalvertegenwoordigende waarde van de op dat ogenblik bestaande aandelen en die nieuwe aandelen worden gelijkgeschakeld.

Een bedrag gelijk aan de Inbrengwaarde min Voorschot verminderd met het bedrag van de kapitaalverhoging, zijnde EUR 7.097.518,75, 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 van de Vennootschap

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.

Als gevolg van de Inbreng, zal de schuldgraad op geconsolideerd niveau verlagen tot 55,3% ten opzichte van de schuldgraad per 31 december 2015 rekening houdende met de bijkomende schuldfinanciering die Montea aanging voor de twee aankopen tijdens het eerste kwartaal van 2016, met name 46.000 m² terrein voor de ontwikkeling van een build-to-suit project in Bornem en de aankoop van een 17.135 m² logistiek gebouw in Eindhoven, zoals aangekondigd in Montea's persbericht van 18 februari 2016.

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 EUR 187.735.233,00, vertegenwoordigd door 9.211.701 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/9.211.701^{ste} deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

In ruil voor de inbreng van de Aandelen in de Vennootschap worden 447.231 Nieuwe Aandelen Montea uitgegeven aan de Inbrengers. Het kapitaal wordt verhoogd met EUR 9.114.605,00 en wordt dus gebracht op EUR 196.849.838,00, vertegenwoordigd door 9.658.932 aandelen.

Aangezien de uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen Montea van EUR 36,25 hoger is dan de netto-waarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap per 31 december 2015, welke EUR 22,60 (inclusief IAS 39 resultaat) en EUR 25,22 (exclusief IAS 39 resultaat) bedraagt, zal er geen financiële verwatering zijn ten opzichte van de netto-waarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

De uitgifte van 447.231 Nieuwe Aandelen Montea leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 4,63% op het vlak van deelname in de winsten (vanaf 1 januari 2016) en stemrechten.

VI. TOEGESTAAN KAPITAAL

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 30 september 2014 een nieuwe machtiging toegekend aan de statutaire zaakvoerder om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum EUR 178.414.971,96, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 oktober 2014. De machtiging is geldig tot 21 oktober 2019.

De statutaire zaakvoerder heeft reeds tweemaal gebruik gemaakt van de haar verleende machtiging om het kapitaal te verhogen:

- Op 3 juni 2015 werd het kapitaal van Montea verhoogd met EUR 4.363.580,10 in het kader van de inbreng in natura van een schuldvordering; en
- Op 12 juni 2015 werd het kapitaal van Montea verhoogd met EUR 4.956.680,94 in het kader van het keuzedividend.

Het beschikbare saldo bedraagt op datum van dit bijzonder verslag EUR 169.094.710,92. Na de kapitaalverhoging in het kader van de inbreng van de Aandelen zal het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal nog EUR 159.980.105,92 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 te bekomen tegen uiterlijk 21 juni 2016.

In beginsel dient in het kader van de toelating van aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (de **Prospectuswet**). Overeenkomstig artikel 18, §2, a) van de Prospectuswet, 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 10% 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, maar zullen vanaf hun verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen. 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 te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch, bedrijfsrevisor.

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

“De inbreng in natura voor een bedrag van 18.812.123,75 EUR door EOS LOGISTICS NV en OFFICE PARK ELEVEN NV, tot kapitaalverhoging van MONTEA COMM VA (“de Vennootschap”), bestaat uit de inbreng van de zevenenzestigduizend achtenveertig (67.048) aandelen (de Nyssa Aandelen) die samen het volledige kapitaal vertegenwoordigen van de naamloze vennootschap NYSSA, en de zesenvijftigduizend zeshonderd (56.600) aandelen (de Robinia One Aandelen) die samen het volledige kapitaal vertegenwoordigen van de naamloze vennootschap ROBINIA ONE.

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;*

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 en de opleg in geld die als tegenprestatie zullen worden toegekend, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is. De voorlopige balans van Nyssa en Robinia One per 23 maart 2016 zal nog aangepast worden op basis van de definitieve situatie per 23 maart 2016. Deze aanpassingen worden echter verwacht niet materieel te zijn en derhalve geen impact te hebben op onze conclusie.

De gemengde vergoeding van de inbreng in natura bestaat enerzijds in een vergoeding in contanten ten belope van EUR 2.600.000 en anderzijds in 447.231 nieuwe aandelen van de Vennootschap, 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.”

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

Opgemaakt in Aalst (Erembodegem) op 23 maart 2016, in twee originele exemplaren.

Voor de statutaire zaakvoerder:

Jo De Wolf
vaste vertegenwoordiger

Peter Snoeck
bestuurder

Bijlage:

- I. Verslag van de commissaris