

MONTEA
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Commanditaire Vennootschap op Aandelen
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 de artikelen 604 en 607, lid 2 van het
Wetboek van Vennootschappen**

1. INLEIDING

Dit bijzonder verslag is opgesteld door de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap (hierna de Zaakvoerder) overeenkomstig artikel 604 en artikel 607, lid 2 van het Wetboek van vennootschappen, met betrekking tot het voorstel tot hernieuwing en verhoging van de machtiging tot aanwending van het toegestaan kapitaal.

In dit bijzonder verslag wordt nader ingegaan op de bijzondere omstandigheden waarin de Zaakvoerder van deze machtiging gebruik zal kunnen maken en bepaalt daarbij de nagestreefte doeleinden.

**2. VOORSTEL TOT HERNIEUWING VAN DE MACHTIGING TOT AANWENDING VAN HET TOEGESTAAN KAPITAAL EN
OMSTANDIGHEDEN WAARIN EN DOELEINDEN WAARVOOR HET TOEGESTAAN KAPITAAL KAN WORDEN AANGEWEND**

De Zaakvoerder stelt voor aan de buitengewone algemene vergadering om de Zaakvoerder te machtigen overeenkomstig artikel 603 e.v. van het Wetboek van vennootschappen om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van maximum tweehonderd veertig miljoen zevenhonderd tweeënzestig duizend zevenhonderd zeventig euro zesenzestig eurocent (240.762.770,66 EUR).

De Zaakvoerder stelt ook voor om overeenkomstig artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen de machtiging verleend aan de Zaakvoerder door de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2014 om over te gaan tot één of meerdere kapitaalverhogingen in geval van openbaar overnamebod na ontvangst door de vennootschap van de mededeling bedoeld in artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen, te vervangen door een nieuwe machtiging van drie jaar.

De machtiging die de Zaakvoerder hierbij vraagt, heeft o.m. tot doel de Zaakvoerder toe te laten in te spelen op de snelle evolutie van de kapitaalmarkten, de interestvoeten, de beurskoers van de aandelen van de Vennootschap, evenals andere economische factoren ten einde op een snelle en efficiënte wijze één of meer operaties (zoals o.m. het structureren van overnames, de uitvoering van nieuwe financieringsrondes, het reageren op opportuniteiten en alle voorstellen tot inbreng in geld of in natura, enz.) te verwezenlijken, die de uitgifte van nieuwe effecten van de Vennootschap, al dan niet in verschillende tranches, zou vereisen. De financiële middelen die aldus ter beschikking van de Vennootschap zouden worden gesteld, dienen haar met name toe te laten haar financiële situatie te verstevigen en haar groei te bewerkstelligen.

Het toegestaan kapitaal kan ook worden aangewend om andere effecten uit te geven, waaronder maar niet beperkt tot, converteerbare obligaties, warrants, aandelen zonder stemrecht, aandelen met een voorrecht op dividenden en/of een liquidatievoorrecht, binnen de perken van de toepasselijke wetgeving. De Vennootschap mag echter geen winstbewijzen of soortgelijke effecten uitgeven.



Verder biedt de techniek van het toegestaan kapitaal de Zaakvoerder een mate van flexibiliteit en snelheid van uitvoering, nodig voor een optimaal bestuur van de Vennootschap en een verdere ontwikkeling van haar activiteiten en haar actiemiddelen evenals een verdere ontplooiing van haar activiteiten. De tijdrovende en uitvoerige procedure van het bijeenroepen van een buitengewone algemene vergadering kan in bepaalde omstandigheden immers onverenigbaar zijn met de fluctuaties op de kapitaalmarkten of bepaalde opportuniteiten die zich zouden aanbieden aan de Vennootschap. Dat kan in het nadeel van de Vennootschap werken.

Bovendien is het perfect denkbaar dat, omwille van het dringend karakter of andere kenmerken van de situatie, zou blijken dat een kapitaalverhoging binnen het kader van het toegestaan kapitaal het vennootschapsbelang beter behartigt dan de lange procedure voor de oproeping van een buitengewone algemene vergadering.

De machtiging staat toe om het bedrag van de machtiging aan te passen aan de recente evolutie van het maatschappelijk kapitaal.

Het wordt de Zaakvoerder toegestaan om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, voor zover de toepasselijke wetgeving dat toestaat en binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving.

De mogelijkheid die de Zaakvoerder wordt geboden tot opheffing of beperking van het voorkeurrecht, zelfs ten gunste van één of meerdere bepaalde personen, binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving, is ingegeven door de wil om, desgevallend, te kunnen overgaan tot een plaatsing van een deel van de aandelen uitgegeven in het kader van het toegestaan kapitaal bij één of meer investeerders, al dan niet aandeelhouder van de Vennootschap, die hetzij blij hebben gegeven van een bijzondere interesse in de Vennootschap, hetzij zouden hebben aanvaard in te schrijven op een deel of het geheel van de aandelen van de Vennootschap uitgegeven in het kader van het toegestaan kapitaal ingevolge een vaste overname, hetzij bereid zouden zijn de stabiliteit van het aandeelhouderschap te waarborgen, hetzij door hun toetreden tot de Vennootschap een meerwaarde aan de Vennootschap geven.

Tot slot kan de Zaakvoerder het toegestaan kapitaal ook aanwenden in geval van een openbaar overnamebod op de aandelen van de Vennootschap om in het belang van de Vennootschap het kapitaal te verhogen door inbreng in natura of door inbreng in geld met opheffing of beperking van het voorkeurrecht en dat overeenkomstig artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen. Die machtiging geldt voor een periode van drie jaar van het besluit daartoe.

De tekst van de machtiging verzocht door de Zaakvoerder luidt als volgt:

"7.2. Toegestaan kapitaal

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van tweehonderd veertig miljoen zevenhonderd tweeënzestig duizend zevenhonderd zeventig euro zesenzestig eurocent (240.762.770,66 EUR) op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen. Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van [15 mei/11 juni] 2018.

De kapitaalverhogingen waarover de zaakvoerder aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht. De zaakvoerder is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht beantwoordt aan de

voorwaarden die de GVV wetgeving en artikel 7.4 van de statuten vastleggen. Het moet niet worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij artikel 7.4 van de statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 7.4 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan de zaakvoerder zoals uiteengezet in de hier voorafgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van [15 mei/11 juni] 2018 de zaakvoerder gemachtigd om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen voorziet en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV wetgeving voorziet. De kapitaalverhogingen die de zaakvoerder uitvoert ingevolge voormelde machtiging worden aangerekend op het toegestaan kapitaal dat nog kan gebruikt worden overeenkomstig dit artikel. Deze machtiging beperkt niet de bevoegdheden van de zaakvoerder om over te gaan tot andere verrichtingen met gebruik van het toegestane kapitaal dan die waarin artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen voorziet.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtiging werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan, na eventuele aanrekening van de kosten, op een speciale onbeschikbare rekening, 'uitgiftepremies' genoemd, geplaatst worden, die, zoals het kapitaal, de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft, tenzij bij een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, onder voorbehoud van haar incorporatie in het kapitaal."

3. VERDERE STAPPEN

De beslissing tot machtiging tot aanwending van het toegestaan kapitaal staat geagendeerd op de buitengewone algemene vergadering van dinsdag 15 mei 2018. Indien het vereiste quorum niet wordt bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018, zal een tweede buitengewone algemene vergadering met dezelfde agenda plaatsvinden op maandag 11 juni 2018 op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap.

4. BESLUIT

De Zaakvoerder stelt de algemene vergadering bijgevolg voor om het toegestaan kapitaal te hernieuwen volgens de modaliteiten uiteengezet in dit bijzonder verslag.

Opgesteld te Erembodegem, op 26 maart[●] 2018



Montea Management NV,
Statutair zaakvoerder,
De heer Jo De Wolf,
Vaste vertegenwoordiger

Bijlage: Samenvattende staat van activa en passiva van de Vennootschap per [28 februari] 2018.