



MONTEA

Société immobilière réglementée publique de droit belge
Société anonyme
Industrielaan 27, boîte 6 - 9320 Erembodegem (Alost)
RPM Gand, section Dendermonde - TVA BE 0417.186.211

(la **Société** ou **Montea**)

CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 20 MAI 2025

Les actionnaires, les détenteurs d'obligations, Montea Management NV (l'**Administrateur Unique**) et le commissaire de la Société sont invités à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire afin de délibérer et de décider sur l'ordre du jour mentionnés ci-après. L'assemblée générale ordinaire se tiendra le mardi 20 mai 2025 à 10.00 heures (l'**Assemblée Générale Ordinaire**) et sera immédiatement suivie de l'assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le mardi 20 mai 2025 à 10.45 heures (l'**Assemblée Générale Extraordinaire**) (l'Assemblée Générale Ordinaire et l'Assemblée Générale Extraordinaire sont ci-après dénommées ensemble l'**Assemblée**).

Si le quorum requis n'est pas atteint lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire, l'Assemblée Générale Extraordinaire sera à nouveau organisée le **mercredi 25 juin 2025** à 11.00 heures afin de délibérer et de décider sur le même ordre du jour. Lors de cette seconde assemblée, les propositions énumérées ci-dessous pourront être adoptées avec les mêmes majorités (spéciales), quel que se doit le nombre d'actions présentes ou représentées.

L'Assemblée Générale Ordinaire et l'Assemblée Générale Extraordinaire (et le cas échéant, la deuxième Assemblée Extraordinaire) seront organisées sous la forme d'une assemblée physique au siège de la Société, **Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Erembodegem, Belgique**. Il n'y aura pas de webcasting en direct. Les actionnaires auront la faculté d'émettre leur vote durant l'assemblée générale physique ou préalablement par un formulaire de vote ou une procuration. Vous trouverez plus d'informations à ce sujet à la fin de cette convocation, sous « Informations destinées aux détenteurs de titres ».

A. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Prise en considération des comptes annuels statutaires et des comptes annuels consolidés de la Société au 31 décembre 2024 et des rapports de l'Administrateur Unique, y compris la déclaration de gouvernance d'entreprise et le rapport de rémunération, concernant les comptes annuels statutaires et les comptes annuels consolidés de la Société au 31 décembre 2024.

À titre d'information uniquement. Aucune décision n'est requise.

2. Prise en considération des rapports du commissaire relatifs aux comptes annuels mentionnés sous le point de l'ordre du jour A.1.

À titre d'information uniquement. Aucune décision n'est requise.

3. Approbations des comptes annuels statutaires et consolidés clôturés le 31 décembre 2024.

Proposition de résolution: L'assemblée générale approuve les comptes annuels statutaires et consolidés clôturés le 31 décembre 2024.

4. Approbation de l'affectation du résultat de l'exercice social 2024.

Proposition de résolution : L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice social tel que proposé par l'Administrateur Unique, en distribuant un dividende brut de € 3,74 par action.

5. Approbation du rapport de rémunération.

Proposition de résolution : L'assemblée générale approuve le rapport de rémunération relative à l'exercice social 2024.

6. Décharge à l'Administrateur Unique.

Proposition de résolution : L'assemblée générale donne décharge à l'Administrateur Unique pour l'exercice de son mandat au cours de l'exercice social 2024.

7. Décharge au représentant permanent de l'Administrateur Unique.

Proposition de résolution : L'assemblée générale donne décharge au représentant permanent de l'Administrateur Unique, monsieur Jo De Wolf, pour l'exercice de son mandat au cours de l'exercice social 2024.

8. Décharge au commissaire et son représentant permanent.

Proposition de résolution : L'assemblée générale donne décharge au commissaire, et son représentant permanent, monsieur Christophe Boschmans (agissant au nom d'une BV), pour l'exercice de leurs mandats au cours de l'exercice social 2024.

9. Approbation de la rémunération de l'Administrateur Unique pour l'exercice social 2024.

Proposition de résolution : L'assemblée générale approuve la rémunération de l'Administrateur Unique pour l'exercice social 2024, d'un montant de € 1.109.574,34 (hors TVA).

10. Prise de connaissance du vote sur la proposition de renouveler et nommer les administrateurs de l'Administrateur Unique suivants :

- a) renouvellement du mandat de monsieur Dirk De Pauw en tant qu'administrateur non-indépendant et président du conseil d'administration de l'Administrateur Unique pour une période additionnelle de quatre ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2029;
- b) renouvellement du mandat de monsieur Peter Snoeck en tant qu'administrateur non-indépendant pour une période additionnelle d'un an jusqu'à l'assemblée générale ordinaire du 19 mai 2026;
- c) renouvellement du mandat de madame Lieve Creten en tant qu'administrateur non exécutif et indépendant pour une période additionnelle de quatre ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2029;
- d) nomination de monsieur Dirk Lannoo en tant qu'administrateur non exécutif et indépendant pour une période de quatre ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2029.

Le conseil d'administration de l'Administrateur Unique a confirmé qu'il n'a pas connaissance d'éléments concernant madame Lieve Creten et monsieur Dirk Lannoo qui pourraient remettre en cause leur indépendance telle que visée à l'article 7:87, § 1 du Code des sociétés et des associations (CSA).

À titre d'information uniquement. Aucune décision n'est requise.

11. Renouvellement du mandat du commissaire et approbation de rémunération.

Proposition de résolution : L'assemblée générale prend note de la proposition du conseil d'administration, sur avis du comité d'audit, de renouveler le mandat d'EY Bedrijfsrevisoren BV en tant que commissaire de la Société.

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat d'EY Bedrijfsrevisoren BV, ayant son siège social à 1831 Machelen, Kouterveldstraat 7B boîte 1, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0446.334.711 en tant que commissaire de la Société pour une période de trois ans (jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2028) en ce qui concerne les exercices sociaux 2025 à 2027. Le commissaire aux comptes recevra une rémunération annuelle fixe de 75.000 EUR (hors TVA) pour ce mandat. Cette

rémunération sera indexée annuellement avec l'indice habituel. EY Bedrijfsrevisoren BV a indiqué de désigner Monsieur Christophe Boschmans (agissant au nom d'une BV), réviseur d'entreprises, comme son représentant permanent pour l'exécution de ce mandat.

Ce renouvellement de mandat a été préalablement approuvé par la FSMA conformément à l'article 58 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

L'assemblée générale décide de nommer (i) Jörg Heirman, Secretary General de la Société, et (ii) Monique Van der Sypt, Corporate Paralegal de la Société, en tant que mandataires spéciales, agissant seule avec droit de substitution, auquel est conféré le pouvoir d'accomplir toutes les formalités administratives prescrites auprès des services du Moniteur belge, du greffe du tribunal d'entreprise compétent, de la Banque-Carrefour des Entreprises et de l'administration de la TVA et, à cet effet, de signer tous les documents et actes, et, plus en général, remplir tout ce qui est nécessaire ou utile à l'exécution de la présente résolution.

12. Résolution suite à l'opération de Corhoe NV assimilée à une fusion par acquisition.

- a) Approbation des comptes annuels abrégés et affectation du résultat de la société absorbée Corhoe NV pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 mai 2024 inclus.

Proposition de résolution : L'assemblée générale approuve les comptes annuels abrégés pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 mai 2024 inclus de la société absorbée Corhoe NV, y compris l'affectation du résultat.

- b) Décharge à Montea Management NV et Lupus AM BV en tant qu'administrateurs de la société absorbée Corhoe NV, et ses représentants permanents, pour l'exercice de leurs mandats durant la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 mai 2024.

Proposition de résolution : L'assemblée générale donne décharge à Montea Management NV et Lupus AM BV en tant qu'administrateurs de la société absorbée Corhoe NV, et leurs représentants permanents respectives, monsieur Dirk De Pauw et monsieur Jo De Wolf, pour l'exercice de son mandat pendant la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 mai 2024 inclus.

- c) Décharge au commissaire de la société absorbée Corhoe NV, et son représentant permanent, pour l'exercice de son mandat pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 mai 2024 inclus.

Proposition de résolution : L'assemblée générale donne décharge au commissaire de la société absorbée Corhoe NV, et son représentant permanent, monsieur Christophe Boschmans (agissant au nom d'une BV), pour l'exercice de son mandat pendant la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 mai 2024 inclus.

13. Résolution suite à l'opération de Immo Fractal NV assimilée à une fusion par acquisition.

- a) Approbation des comptes annuels et affectation du résultat de la société absorbée Immo Fractal NV pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 inclus.

Proposition de résolution : L'assemblée générale approuve les comptes annuels pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 inclus de la société absorbée Immo Fractal NV, y compris l'affectation du résultat.

- b) Décharge à Montea Management NV en tant qu'administrateur unique de la société absorbée Immo Fractal NV, et son représentant permanent, pour l'exercice de ce mandat pendant la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 inclus.

Proposition de résolution: L'assemblée générale donne décharge par vote séparé à Montea Management NV en tant qu'administrateur unique de la société absorbée Immo Fractal NV, et son représentant permanent, monsieur Jo De Wolf, pour l'exercice de ce mandat pendant la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 inclus.

- c) Décharge au commissaire de la société absorbée Immo Fractal NV, et son représentant permanent, pour l'exercice de son mandat pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 inclus.

Proposition de résolution : L'assemblée générale donne décharge au commissaire de la société absorbée Immo Fractal NV, et son représentant permanent, monsieur Christophe Boschmans (agissant au nom

d'une BV), pour l'exercice de son mandat pendant la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 inclus.

14. Approbation, conformément à l'article 7:151 du CSA, des clauses accordant des droits à des tiers dans le cadre d'un changement de contrôle

Aux fins du financement de ses activités, la Société a conclu les accords de (re)financement suivants : (i) *revolving credit facility* du 19 août 2024 entre la Société et ING Belgique SA/NV pour un montant total de 35 millions d'euros, (ii) *revolving credit facility* du 19 août 2024 entre la Société et ABN Amro Bank N.V. pour un montant total de 100 millions d'euros, et (iii) une ligne de crédit d'exploitation datée du 18 décembre 2024 entre la Société et KBC Bank NV pour un montant total de 20 millions d'euros (ci-après dénommés collectivement les «**Conventions de Financement**»).

Proposition de résolution : L'assemblée générale approuve, conformément à l'article 7:151 du CSA, le fait que la Société soit partie aux Conventions de Financement et que certaines dispositions des Conventions de Financement accordent à des tiers des droits qui affectent les actifs de la Société ou donnent lieu à une dette ou une obligation pour la Société, dont l'exercice dépend d'un changement de contrôle (tel que défini dans les Conventions de Financement respectives) sur (ou d'une offre publique d'achat sur) la Société.

L'assemblée générale décide de nommer (i) Jörg Heirman, Secretary General de la Société, et (ii) Monique Van der Sypt, Corporate Paralegal de la Société, en tant que mandataires spéciales, agissant seule avec droit de substitution, auquel est conféré le pouvoir d'accomplir toutes les formalités administratives prescrites auprès des services du Moniteur belge, du greffe du tribunal d'entreprise compétent, de la Banque-Carrefour des Entreprises et de l'administration de la TVA et, à cet effet, de signer tous les documents et actes, et, plus en général, remplir tout ce qui est nécessaire ou utile à l'exécution de la présente résolution.

B. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1. Renouvellement de l'autorisation d'acquisition, prise en gage et vente d'actions propres

Proposition de résolution : L'assemblée générale prend acte de la proposition de remplacer l'autorisation existante du conseil d'administration concernant l'acquisition, la prise en gage et la cession d'actions propres par une nouvelle autorisation de même teneur pour une nouvelle période de cinq ans, et de modifier en conséquence l'article 6.4 des statuts comme suit :

"6.4. Acquisition, prise en gage et vente d'actions propres.

La société peut acquérir, mettre en gage ou céder ses propres actions dans les conditions déterminées par la loi.

En particulier, l'organe d'administration est autorisé, pour une période de cinq (5) ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 20 mai 2025, à acquérir ou à prendre en garantie (même en dehors de la bourse) pour le compte de la Société, des actions propres de la Société avec un maximum de dix pour cent (10 %) du nombre total d'actions émises à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Brussels au cours des vingt (20) derniers jours de bourse précédant la date de l'opération (acquisition et gage) et qui ne peut être supérieur à cent vingt-cinq (125%) du cours de clôture moyen de l'action Montea sur le marché réglementé Euronext Brussels au cours des vingt (20) derniers jours de bourse précédant la date de l'opération (acquisition et gage).

Le conseil d'administration est également explicitement autorisé à transférer des actions de la Société à, entre autres, une ou plusieurs personnes déterminées autres que des membres du personnel de la Société ou de ses filiales, sous réserve du respect du Code belge des sociétés et associations.

Les autorisations visées ci-dessus n'affectent pas les pouvoirs du conseil d'administration, conformément aux dispositions légales applicables, d'acquérir, de prendre en garantie ou d'aliéner des actions de la société, lorsqu'aucune autorisation n'est requise par les statuts ou l'autorisation de l'assemblée générale, ou lorsqu'une telle autorisation n'est plus nécessaire.

Les autorisations visées ci-dessus couvrent les acquisitions et cessions d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de la Société au sens des dispositions légales réglant l'acquisition d'actions de leur société mère par des filiales.

L'organe de gestion est également explicitement autorisé à aliéner des actions propres de la société au personnel de la société ou de ses filiales, même si les actions propres sont aliénées plus de douze mois après leur acquisition. »

Explication complémentaire à l'intention des actionnaires : Cette proposition d'autorisation sera, si elle est approuvée, accordée pour une période de cinq ans à compter de la date de publication aux annexes du Moniteur belge de la résolution approuvant la proposition d'autorisation. À partir de cette date, l'autorisation existante accordée par l'assemblée générale extraordinaire du 9 novembre 2020 expirera automatiquement et l'autorisation proposée prendra sa place.

La nouvelle autorisation proposée a le même champ d'application que l'autorisation existante incluse à l'article 6.4 des statuts de la Société. Le renouvellement est demandé car l'autorisation existante incluse à l'article 6.4 expire le 17 novembre 2025.

La FSMA a approuvé la modification proposée des statuts le 8 avril 2025.

2. Autorisation spéciale relative aux formalités en vertu de la modification des statuts proposée au point B.1 de l'ordre du jour.

Proposition de résolution: Sous réserve de l'approbation de la modification des statuts mentionnée au point B.1 de l'ordre du jour, l'assemblée générale décide de conférer les autorisations spéciales suivantes:

1. *Autorisation spéciale au notaire instrumentant pour rédiger, signer et déposer un texte coordonné des statuts de la société auprès du greffe du tribunal de commerce compétent conformément aux dispositions légales en la matière.*
2. *Autorisation spécial à (i) Jörg Heirman, Secretary General de la Société, et (ii) Monique Van der Sypt, Corporate Paralegal de la Société, agissant seule avec droit de substitution, d'accomplir toutes les formalités administratives prescrites auprès des services du Moniteur belge, du greffe du tribunal d'entreprise compétent, de la Banque-Carrefour des Entreprises et de l'administration de la TVA et, à cet effet, de signer tous les documents et actes, et, plus en général, remplir tout ce qui est nécessaire ou utile à l'exécution de la résolution sous le point de l'ordre du jour B.1.*

C. INFORMATION DESTINÉES AUX DÉTENTEURS DE TITRES

1. Quorum de présence et approbation

Les résolutions proposées concernant l'Assemblée générale ordinaire (points A.1. à A.14.) et la résolution proposée concernant l'Assemblée générale extraordinaire B.2 peuvent être adoptées quel que soit le capital représenté ou présent à l'Assemblée, mais sous réserve d'approbation par au moins la majorité des votes exprimés, les abstentions n'étant pas comptabilisées dans le numérateur ou le dénominateur.

Ce qui est proposé sous le point B.1. de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire ne peuvent être valablement adoptés que si les actionnaires présents ou représentés à l'assemblée représentent au moins 50 % du capital, et sous réserve de l'approbation d'au moins 75 % des votes exprimés, les abstentions n'étant pas comptabilisées dans le numérateur ou le dénominateur.

2. Conditions de participation

A. Enregistrement

Seules les personnes qui sont actionnaires le **mardi 6 mai 2025 à vingt-quatre (24:00) heures Belge** (la **Date d'enregistrement**) ont le droit de participer à l'Assemblée et d'y voter.

Pour être admis à l'Assemblée et y exercer le droit de vote, il faut que:

- détenteurs d' **actions dématérialisées**, soient inscrites à leur nom à la Date d'enregistrement dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation. Le nombre d'actions dématérialisées détenues à la Date d'enregistrement sera déterminé sur la foi d'une attestation délivrée par le teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation. Ceci doit être remise à la Société au plus tard le **mercredi 14 mai 2025**.
- détenteurs d'**actions nominatives** soient inscrites à la Date d'enregistrement dans le registre des actions nominatives de la Société.

Les détenteurs d'obligations émises par la Société peuvent participer à l'Assemblée avec voix consultative. Ils

doivent accomplir les mêmes formalités de participation, *mutatis mutandis*, que les actionnaires.

B. Notification

Les détenteurs de titres qui souhaitent participer à l'Assemblée, doivent le faire savoir au plus tard le **mercredi 14 mai 2025** à la Société:

- par lettre à l'adresse suivante: Industrielaan 27, boîte 6, 9320 Erembodegem (Alost); *ou*
- par e-mail: compliance@montea.com; *ou*
- à partir de la Date d'enregistrement, par la voie électronique à ABN AMRO Bank N.V. via <http://www.abnamro.com/evoting> (dans le cas d'actions dématérialisées, avec ou sans intervention d'un intermédiaire financier sur instruction de l'actionnaire).

Les détenteurs d'actions dématérialisées doivent joindre l'attestation visée au point C.2.A. à leurs notification. En cas de notification électronique à ABN AMRO Bank N.V., le teneur de compte agréé ou l'organisme de liquidation doit fournir cette attestation sous forme électronique via www.abnamro.com/intermediary. Dans ce cas, les teneurs de comptes agréés et les organismes de liquidation sont priés de mentionner l'adresse complète des bénéficiaires finaux concernés, afin de pouvoir vérifier efficacement l'actionnariat à la Date d'enregistrement

3. Procuration et vote par correspondance

Les actionnaires qui ne participent pas à l'Assemblée, peuvent exercer leurs droits avant l'Assemblée, par :

- (i) **voter à distance** par le formulaire disponible sur [Montea | Assemblée générale](#). Le formulaire dûment complété et signé doit parvenir à la Société au plus tard le **mercredi 14 mai 2025**; *ou*
- (ii) donner **une procuration ordinaire** avec droit de vote au président du conseil d'administration, Dirk De Pauw, par le formulaire disponible sur [Montea | Assemblée générale](#). Les procurations dûment complétées et signées doivent parvenir à la Société au plus tard le **mercredi 14 mai 2025**; *ou*
- (iii) donner **une procuration électronique** avec droit de vote via la plate-forme d'ABN AMRO (<http://www.abnamro.com/evoting>) au président du conseil d'administration, Dirk De Pauw. La procuration électronique peut être déposée à partir de la Date d'enregistrement (24:00) et doit parvenir au plus tard le **mercredi 14 mai 2025** à ABN AMRO Bank N.V.

Pour les modalités pratiques concernant l'envoi des formulaires de vote et des procurations, voir la section 7 ci-dessous (*En pratique*).

4. Droit de poser des questions

Les actionnaires ayant accompli les formalités d'admission à l'Assemblée peuvent poser des questions aux administrateurs et au commissaire, par écrit, concernant leurs rapports ou les points sur l'ordre du jour. Les questions écrites doivent parvenir à la Société au plus tard le **mercredi 14 mai 2025**.

5. Points supplémentaires à l'ordre du jour

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3% du capital, peuvent faire inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée des points à discuter et soumettre des propositions de résolution concernant les sujets à l'ordre du jour de cette assemblée.

Pour pouvoir exercer ce droit, l'actionnaire doit pouvoir démontrer que :

- à la date de sa demande, il/elle détient le pourcentage susmentionné ; et
- à la Date d'enregistrement, il/elle est toujours actionnaire à concurrence d'au moins 3% du capital.

Ces propositions doivent parvenir à la Société au plus tard le **lundi 28 avril 2025**. La Société confirmera la réception des demandes par e-mail ou par lettre dans un délai de 48 heures suivant la réception. Le cas échéant, l'ordre du jour actualisé sera annoncé au plus tard le **lundi 5 mai 2025**.

Néanmoins, les procurations portées à la connaissance de la Société avant la publication de l'ordre du jour actualisé resteront valables pour les points de l'ordre du jour qu'elles concernent. À titre d'exception, le mandataire peut, pour les points de l'ordre du jour faisant l'objet de nouvelles propositions de résolution en application de l'article 7:130 du CSA, déroger pendant l'Assemblée aux instructions du mandant, si l'exécution

de ces instructions peut nuire aux intérêts du mandant. Le mandataire doit en informer le mandant. La procuration doit spécifier si le mandataire est habilité à voter sur les nouveaux points inscrits à l'ordre du jour ou s'il doit s'abstenir.

6. Protection des données

La Société est le responsable du traitement des données à caractère personnel qu'elle reçoit des actionnaires et des mandataires ou qu'elle recueille à leur sujet dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire et l'assemblée générale extraordinaire. La Société traite les données sur la base (i) de ses obligations légales, ou (ii) de ses intérêts légitimes, y compris pour permettre à la Société d'organiser et de mener l'Assemblée de manière efficace.

Pour le reste, il est renvoyé à la politique de confidentialité de la Société, accessible sur [Montea | Police de confidentialité](#). Pour toute question concernant ces données ou vos droits en tant que personne concernée, vous pouvez nous contacter via privacy@montea.com.

7. En pratique

Chaque date ultime mentionnée dans cette convocation est la date à laquelle l'avis concerné doit parvenir à la Société.

Toute notification à la Société dans le cadre de ou concernant cette convocation doit être faite à :

- par lettre à l'adresse suivante : Montea NV, à l'attention de Jörg Heirman, Industrielaan 27 (boîte 6), 9320 Erembodegem (Alost); *ou*
- par e-mail à compliance@montea.com.

Les statuts et toutes les pièces requises par le CSA seront accessibles à partir de la date de cette convocation au siège de la Société ainsi que sur le site Internet [Montea | Assemblée générale](#). Tout détenteur de titres peut obtenir gratuitement une copie de ces documents au siège de la Société sur présentation de son titre ou de son certificat.

Les participants de l'Assemblée sont priés de se présenter au plus tard à 9.40 heures.

Erembodegem, 18 avril 2025
Montea Management NV, administrateur unique