

Bornem Vastgoed
Naamloze Vennootschap
met maatschappelijke zetel in Industrielaan 27, 9320 Erembodegem
Gent, afdeling Dendermonde , BTW BE-0811.754.891
(de **Over te Nemen Vennootschap**)

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR MET BETREKKING TOT
EEN FUSIE DOOR OVERNEMING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 694 VAN HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN**

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben de eer u overeenkomstig artikel 694 van het Wetboek van vennootschappen (**W.Venn.**) verslag uit te brengen over de voorgestelde fusie door overneming van de Naamloze Vennootschap Bornem Vastgoed, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in Industrielaan 27, 9320 Erembodegem (RPR Gent, afdeling Dendermonde) (de **Over te Nemen Vennootschap**) door de Commanditaire Vennootschap op Aandelen Montea, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in Industrielaan 27, 9320 Erembodegem (RPR Gent, afdeling Dendermonde) (de **Overnemende Vennootschap**). Ons verslag omvat de volgende punten:

1. een uiteenzetting van de stand van het vermogen van de betrokken vennootschappen;
2. een toelichting en verantwoording vanuit juridisch en economisch oogpunt van de wenselijkheid van de fusie;
3. een toelichting en verantwoording vanuit juridisch en economisch oogpunt van de voorwaarden en wijze waarop de fusie zal geschieden;
4. een toelichting en verantwoording vanuit juridisch en economisch oogpunt van de gevolgen van de fusie;
5. een toelichting en verantwoording vanuit juridisch en economisch oogpunt van de methoden volgens welke de ruilverhouding is vastgesteld, het betrekkelijk gewicht dat aan deze methoden wordt gehecht, de waardering waartoe elke methode komt en de eventuele moeilijkheden die zich hebben voorgedaan;
6. de voorgestelde ruilverhouding.

**1. UITEENZETTING VAN DE STAND VAN HET VERMOGEN VAN DE TE FUSEREN
VENNOOTSCHAPPEN**

De voorgestelde fusie door overneming van de Over te Nemen Vennootschap door de Overnemende Vennootschap zal worden doorgevoerd op basis van de balans per 31 december

2018 voor de Over te Nemen Vennootschap zoals gevoegd in Bijlage 1.

2. TOELICHTING EN VERANTWOORDING VAN DE WENSELIJKHEID VAN DE FUSIE

De Over te Nemen Vennootschap is een vastgoedvennootschap waarvan de activiteit op heden in essentie bestaat uit het beheer van onroerende goederen, waarbij zij overeenkomstig haar statutair doel alle bewerkingen kan stellen in onroerende goederen, zoals (exemplatief) de aankoop, verkoop, verhuring en het beheer van onroerende goederen.

De Over te Nemen Vennootschap is eigenaar van de grond en gebouwen gelegen te Industrieweg 15 te Bornem, met als kadastraal nr. 12007/C/0210/R000. De site heeft een strategische ligging in de “gouden driehoek” Brussel/Antwerpen/Gent, in de directe nabijheid van de snelwegen A12/E17. De Pelsis groep, met hoofdzetel in de UK, is leider in Europa op vlak van milieuvriendelijke oplossingen in de gewasbescherming en de ongediertebestrijding en opereert vanuit België onder het merk Edialux, dat tevens ook een marktleidend merk in de Belgische retail-sector is. Om een betere logistieke service te kunnen verlenen aan zijn klanten in binnen- en buitenland zoekt Pelsis een state-of-the-art distributiecentrum. In ruil voor een 15-jarig huurcontract heeft Bornem Vastgoed hiertoe een build-to-suit project gerealiseerd. Het complex beschikt over ca 11.400 m² operationele ruimte en 960 m² kantoren en stelt ca 70 mensen te werk.

Het doel en de activiteiten van de Over te Nemen Vennootschap zijn met andere woorden zeer gelijklopend met de activiteiten en doelstellingen die de Overnemende Vennootschap nastreeft en uitoefent.

Montea wenst Bornem Vastgoed te verwerven middels de Fusie om aldus haar vastgoedportefeuille uit te breiden met het vastgoed en de vastgoedactiviteit van Bornem Vastgoed, welke tot de activiteitsfeer van Montea behoort, binnen één van de geografische kernmarkten van Montea. De fusie is tevens in het voordeel van Bornem Vastgoed, aangezien Bornem Vastgoed aldus zal worden opgenomen in het grotere geheel van een institutionele vastgoedspeler, gespecialiseerd in distributiecentra, wat in de toekomst het voordeel kan bieden van vlottere toegang tot financiering (via de kapitaalmarkt of bankfinanciering), een sterkere onderhandelingspositie naar leveranciers toe, een kostenefficiëntere beheerstructuur, en toegang tot een ruimer netwerk aan kandidaat-huurders.

Montea zal het onroerend goed meteen na de verwezenlijking van de fusie blijven verder ter beschikking stellen aan Pelsis, middels de lopende overeenkomst.

Het bestuursorgaan is dus van oordeel dat de voorgestelde fusie door overneming zonder meer, zowel vanuit juridisch als vanuit economisch oogpunt, rekening houdende met de doelstellingen van de betrokken vennootschappen, strategisch wenselijk is voor de vennootschap en adviseert de vennoten om de voorgestelde verrichting te steunen en goed te keuren.

3. TOELICHTING EN VERANTWOORDING VAN DE VOORWAARDEN EN DE WIJZE WAAROP DE FUSIE ZAL GESCHIEDEN

De voorgestelde fusie door overneming van de Over te Nemen Vennootschap door de Overnemende Vennootschap dient plaats te vinden in overeenstemming met de procedure voorzien in artikel 693 e.v. van het Wetboek van vennootschappen.

In dat kader werd door de bestuursorganen van beide vennootschappen een fusievoorstel opgemaakt. Dit fusievoorstel werd door de bestuursorganen van de Over te Nemen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap (of hun bijzondere lasthebbers) neergelegd op de griffie van de Ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Dendermonde.

Dit verslag wordt samen met het controleverslag van de commissarissen in toepassing van artikel 695 van het Wetboek van vennootschappen voorgelegd aan de buitengewone algemene vergaderingen van de te fuseren vennootschappen.

De voorgestelde fusie zal worden voorgelegd aan de goedkeuring van de buitengewone algemene vergaderingen van elk van de te fuseren vennootschappen.

4. TOELICHTING EN VERANTWOORDING VAN DE GEVOLGEN VAN DE FUSIE

De voorgestelde fusie heeft de volgende juridische gevolgen:

- 4.1.** het volledige vermogen, zowel de activa als de passiva, van de Over te Nemen Vennootschap wordt overgedragen aan de Overnemende Vennootschap;
- 4.2.** de Over te Nemen Vennootschap wordt door de goedkeuring van de fusie door de buitengewone algemene vergadering van de te fuseren vennootschappen ontbonden en houdt definitief op te bestaan, evenwel zonder dat een vereffening van het vermogen van de Over te Nemen Vennootschap dient te gebeuren;
- 4.3.** de aandeelhouders van de Over te Nemen Vennootschap ontvangen in ruil voor de inlevering van hun aandelen in de Over te Nemen Vennootschap nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap. De ruilverhouding zal worden bepaald aan de hand van de relatieve waardering van de vennootschappen volgens de methodes bepaald en toegelicht onder hoofdstuk 5 van dit verslag. Op basis van deze methodes, is op datum van dit verslag de voorlopige ruilverhouding 1 Montea Comm VA aandeel voor 7 Bornem Vastgoed NV aandelen. Op basis van deze voorlopige ruilverhouding zouden er 241 nieuwe aandelen in Montea Comm. VA worden uitgereikt in ruil voor de 1.745 aandelen van de Over te Nemen Vennootschap (zijnde 424.664 aandelen min de 422.919 aandelen die de Overnemende Vennootschap aanhoudt in de Over te Nemen Vennootschap). Daarbovenop zal de Overnemende Vennootschap een opleg in geld betalen van in totaal EUR 519,68 (voorlopige inschatting op datum van dit verslag), ter compensatie van Bornem Vastgoed aandelen die niet tot een 1 Montea Comm VA aandeel leiden. Zoals toegelicht in de bijeenroeping van de buitengewone algemene vergadering zal de definitieve ruilverhouding en, in voorkomend geval, het bedrag van de opleg worden bepaald op de datum van de buitengewone algemene vergadering aan de hand van volgende formule: gemiddelde beurskoers van de 30 kalenderdagen vóór 17 mei 2019 van het aandeel Montea Comm. VA op Euronext Brussels (ISIN BE0003853703) gedeeld door de waarde per aandeel Bornem Vastgoed NV op basis van het boekhoudkundig eigen vermogen van Bornem Vastgoed NV per 31 december 2018, vermeerderd met de niet-gerealiseerde meerwaarde (na exit-taks) op

het vast actief. Indien het totale aantal aandelen Montea Comm. VA toe te kennen aan een aandeelhouder Bornem Vastgoed NV geen geheel getal is, wordt dit getal afgerond naar beneden tot op de eenheid en wordt deze afronding naar beneden gecompenseerd door een opleg in geld berekend als de waarde per aandeel Bornem Vastgoed NV maal het aantal aandelen Bornem Vastgoed NV dat niet vergoed kon worden door aandelen Montea Montea Comm. VA ingevolge deze afronding;

- 4.4. de handelingen van de Over te Nemen Vennootschap zullen boekhoudkundig worden geacht te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschap vanaf 1 januari 2019;
- 4.5. de nieuw uit te geven aandelen zullen dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2019, ongeacht het tijdstip waarop de aldus uitgekeerde middelen werden opgebouwd.

5. TOELICHTING EN VERANTWOORDING VAN DE METHODEN EN WAARDERING VOLGENS WELKE DE RUILVERHOUDING WORDT VASTGESTELD EN EVENTUELE MOEILIKHEDEN

5.1. Algemeen

Overeenkomstig artikel 694 van het Wetboek van vennootschappen dienen in dit verslag meerdere waarderingsmethoden geëvalueerd te worden op hun merites en dient aangeduid te worden welk betrekkelijk gewicht aan elk van deze methodes wordt gehecht.

De bestuursorganen van de Over te Nemen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap zijn overeengekomen om de waarde van de betrokken ondernemingen te bepalen op grond van de volgende waarderingsmethoden:

- Waarderingsmethode 1: waardering op basis van de gemiddelde beurskoers van de 30 kalenderdagen voor 17 mei 2019.
- Waarderingsmethode 2: waardering op basis van het boekhoudkundig Eigen Vermogen per 31 december 2018 vermeerderd met de niet-gerealiseerde meerwaarde (na exit-taks) op het vast actief.

5.2. Waarderingsmethode 1

Op grond van de hierboven beschreven waarderingsmethode, worden de te fuseren vennootschappen als volgt gewaardeerd:

- De Overnemende Vennootschap: EUR 62,70¹ / aandeel.
- De Over te Nemen Vennootschap: niet van toepassing.

¹ Gemiddelde beurskoers over 30 kalenderdag zoals opgenomen in het fusievoorstel.

5.3. Waarderingsmethode 2

Op grond van de hierboven beschreven waarderingsmethode, worden de te fuseren vennootschappen als volgt gewaardeerd:

- De Over te Nemen Vennootschap: EUR 8,94 / aandeel.
- De Overnemende Vennootschap: niet van toepassing

5.4. Het betrekkelijk gewicht dat aan deze methoden wordt gehecht

De raad van bestuur beslist om Waarderingsmethode 1 voor de Overnemende Vennootschap en Waarderingsmethode 2 voor de Over te Nemen Vennootschap te weerhouden als de enige relevante en passende waarderingsmethode in het kader van de voorgestelde fusieoperatie.

6. DE VOORGESTELDE RUILVERHOUDING

Aan de hand van de weerhouden waarderingsmethodes, hebben de bestuursorganen van de te fuseren vennootschappen de voorgestelde ruilverhouding voorlopig berekend als volgt: 1 voor 7. Samengevat houdt dit het volgende in:

- 6.1.** De aandeelhouders van de Over te Nemen Vennootschap zullen in ruil voor de overgang van het gehele vermogen, zowel de daartoe horende rechten als verplichtingen, uitsluitend worden vergoed door uitreiking van 241 (voorlopige inschatting op datum van dit verslag) nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap, met uitzondering van de Overnemende Vennootschap zelf. Daarbovenop zal de Overnemende Vennootschap een opleg in geld betalen van in totaal EUR 519,68 (voorlopige inschatting op datum van dit verslag), ter compensatie van Bornem Vastgoed aandelen die niet tot een 1 Montea Comm VA aandeel leiden.
- 6.2.** Er zal dus 1 nieuw aandeel van de Overnemende Vennootschap worden uitgegeven aan de aandeelhouders (met uitzondering van de Overnemende Vennootschap zelf) in ruil voor 7 aandelen in het kapitaal van de Over te Nemen Vennootschap (voorlopige inschatting op datum van dit verslag). Indien het totaal aantal Nieuwe Aandelen toe te kennen aan een aandeelhouder geen geheel getal is, gelden de volgende afrondingsregels: elk deel van een aandeel kleiner dan 0,99999 zal worden afgerond naar beneden. Deze afronding naar beneden zal gecompenseerd worden door een opleg in geld.
- 6.3.** De nieuwe aandelen zullen van dezelfde soort zijn, elk dezelfde fractiewaarde hebben en genieten van de dezelfde rechten en voordelen, als de bestaande aandelen van de Overnemende Vennootschap. Zij zullen bij uitgifte volledig volgestort zijn.

Opgemaakt in Erembodegem op 18 april 2019.

Voor de Overnemende Vennootschap

Montea Management NV,
met als vaste vertegenwoordiger Jo De Wolf

Voor de Over te Nemen Vennootschap

Dirk De Pauw

Lupus AM BVBA,
met als vaste vertegenwoordiger Jo De Wolf

Peter Snoeck

Bijlage 1: Balans van de Naamloze Vennootschap Bornem Vastgoed per 31 december 2018.