

Verslag van de commissarissen over het
fusievoorstel inzake fusie door overneming van
Bornem Vastgoed NV door Montea Comm VA

April 2019

Door
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA
vertegenwoordigd door

door
RSM InterAudit CVBA
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Vennoot
* Handelend in naam van een BVBA

Inge Saeys*
Vennoot

Inhoudstafel

1.	Aanstelling	3
2.	Opdracht	4
3.	Geplande verrichting	5
4.	Identificatie van de vennootschap	6
4.1.	Overnemende Vennootschap: Montea Comm VA	6
4.2.	Over te Nemen Vennootschap: Bornem Vastgoed NV	6
5.	Beoordeling van de toegepaste waarderingsmethode en van de voorgestelde ruilverhouding ...	7
5.1.	Methode volgens dewelke de ruilverhouding is vastgesteld.....	7
5.2.	Ruilverhouding.....	7
5.2.1	Waardebepaling van Montea Comm VA (Overnemende Vennootschap).....	7
5.2.2	Waardebepaling van Bornem Vastgoed nv (Over te Nemen Vennootschap).....	8
5.3.	Vaststelling van de ruilverhouding	8
6.	Uitgevoerde controles	9
7.	Besluiten	10

1. Aanstelling

De ondergetekende Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA (B00160), hier vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, vennoot, kantoorhoudend te 1831 Diegem, De Kleetlaan 2, werd door het bestuursorgaan van Montea Comm VA verzocht om, in haar hoedanigheid van commissaris, overeenkomstig artikel 695 van het Wetboek van Vennootschappen, op te treden inzake het opmaken van een verslag over het gezamenlijk fusievoorstel waarbij Montea Comm VA - de overnemende vennootschap - Bornem Vastgoed NV - zal overnemen.

De ondergetekende CVBA RSM InterAudit (B00091), met maatschappelijke zetel te 1180 Brussel, Waterlooosesteenweg 1151, door tussenkomst van zijn exploitatie zetel gelegen te 9320 Aalst, Korte Keppestraat 7 bus 52 vertegenwoordigd door Inge Saeyns, werd door het bestuursorgaan van Bornem Vastgoed nv verzocht om, in haar hoedanigheid van commissaris, overeenkomstig artikel 695 van het Wetboek van Vennootschappen, op te treden inzake het opmaken van een verslag over het gezamenlijk fusievoorstel waarbij Montea Comm VA - de overnemende vennootschap - Bornem Vastgoed NV - zal overnemen.

2. Opdracht

Volgens de bewoordingen van artikel 695 van het Wetboek van Vennootschappen

"In elke vennootschap wordt een schriftelijk verslag over het fusievoorstel opgesteld hetzij door de commissaris, hetzij, wanneer er geen commissaris is, door een bedrijfsrevisor of door een externe accountant, die de bestuurders of de zaakvoerders hebben aangewezen.

De commissaris, de aangewezen bedrijfsrevisor of accountant moet in het bijzonder verklaren of de ruilverhouding naar zijn mening al dan niet relevant en redelijk is.

In deze verklaring moet ten minste worden aangegeven:

1° volgens welke methoden de voorgestelde ruilverhouding is vastgesteld;

2° of deze methoden in het gegeven geval passen en tot welke waardering elke gebruikte methode leidt; tevens moet een oordeel worden gegeven over het betrekkelijke gewicht dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methoden is gehecht.

In het verslag worden bovendien de bijzondere moeilijkheden vermeld die er eventueel bij de waardering zijn geweest.

De commissaris, de aangewezen bedrijfsrevisor of accountant kan ter plaatse inzage nemen van alle documenten die dienstig zijn voor de vervulling van zijn taak. Zij zijn gerechtigd van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn, te verlangen dat hun alle ophelderingen en inlichtingen worden verstrekt. Zij zijn tevens gerechtigd alle controles te verrichten die zij nodig achten."

3. Geplande verrichting

Op 25 maart 2019 hebben de bestuursorganen van de NV Bornem Vastgoed (Over te Nemen Vennootschap) en de Comm. VA Montea (Overnemende Vennootschap) een fusievoorstel opgemaakt. Dit voorstel werd voor de vennootschappen neergelegd op de Griffie van de Ondernemingsrechtbank op 26 maart 2019. De bestuursorganen van de Over te Nemen Vennootschap NV Bornem Vastgoed en de Overnemende Vennootschap Comm VA Montea hebben voorgesteld om de vennootschappen te herstructureren en dit via een fusie door overneming zoals beschreven in artikel 671 van het Wetboek van Vennootschappen.

De akte zal eerstdaags verleden worden door notaris Stijn Raes, met standplaats te Kortrijksesteenweg 1147, 9051 Gent.

4. Identificatie van de vennootschap

4.1. Overnemende Vennootschap: Montea Comm VA

De zetel van de vennootschap is gevestigd te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, België.

Ondernemingsnummer

BE 0417.186.211

Samenstelling kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt EUR 319.200.554,51, en is vertegenwoordigd door 15.662.400 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde.

4.2. Over te Nemen Vennootschap: Bornem Vastgoed NV

De zetel van de vennootschap is gevestigd te Industrielaan 27, 9320 Erembodegem, België.

Ondernemingsnummer

BE 0811.754.891

Samenstelling kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van Bornem Vastgoed NV bedraagt EUR 466.211,00, en is vertegenwoordigd door 424.664 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde.

5. Beoordeling van de toegepaste waarderingmethode en van de voorgestelde ruilverhouding

5.1. Methode volgens dewelke de ruilverhouding is vastgesteld

Om de ruilverhouding vast te stellen, hebben de respectievelijke raden van bestuur van de Fuserende Vennootschappen voor zowel de Over te Nemen Vennootschap als de Overnemende Vennootschap verscheidene waarderingmethoden overwogen.

De voorgestelde fusie door overname van de Over te Nemen Vennootschap door de Overnemende Vennootschap zal worden doorgevoerd op basis van de balans van de Over te Nemen Vennootschap per 31 december 2018.

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 waarderingmethoden:

Waarderingmethode 1 - Montea Comm VA: waardering op basis van de gemiddelde beurskoers van de afgelopen 30 kalenderdagen vóór 17 mei 2019.

Waarderingmethode 2 - Bornem Vastgoed NV: 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. Op moment van ondertekening van het verslag werd de jaarrekening per 31 december 2018 nog niet formeel goedgekeurd door de algemene vergadering.

De raad van bestuur verantwoordt de gekozen methode volgens dewelke de ruilverhouding is vastgelegd als volgt:

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

5.2. Ruilverhouding

Aan de externe aandeelhouders van de Over te Nemen Vennootschap worden, in ruil voor de overdracht, nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap uitgereikt.

5.2.1 Waardebepaling van Montea Comm VA (Overnemende Vennootschap)

De ondernemingswaarde van Montea Comm VA wordt als volgt bepaald:

Op grond van de hierboven beschreven waarderingmethode, wordt Montea Comm VA als volgt gewaardeerd:

Gemiddelde beurskoers van de afgelopen 30 kalenderdagen vóór 17 mei 2019: 67,20¹ euro

¹ Gemiddelde beurskoers over 30 kalenderdagen zoals opgenomen in het fusievoorstel

5.2.2 Waardebepaling van Bornem Vastgoed nv (Over te Nemen Vennootschap)

Op grond van de hierboven beschreven waarderingsmethode, wordt Bornem Vastgoed nv als volgt gewaardeerd:

Gecorrigeerd Eigen Vermogen zoals blijkt uit het ontwerp van de jaarrekening per 31/12/2018 dat aan de algemene vergadering te houden op 20 mei 2019 ter goedkeuring wordt voorgelegd , verhoogd met een latente meerwaarde op het onroerend goed en verminderd met de exit tax	3.800.025,79 euro
Aantal aandelen	424.664 aandelen
Waarde per aandeel	8,94 euro

5.3. Vaststelling van de ruilverhouding

De ruilverhouding kan als volgt bepaald worden :

$$X = \frac{\text{Ruilwaarde Over te Nemen Vennootschap}}{\text{Ruilwaarde Overnemende Vennootschap}} \times \text{bestaande aandelen Over te Nemen Vennootschap}$$

De ruilverhouding voor bedraagt aldus :

Waarde per aandeel Bornem Vastgoed NV (Over te Nemen Vennootschap)	8,94 euro
Waarde per aandeel Montea Comm VA (Overnemende Vennootschap)	<u>67,20² euro</u>
De ruilfactor bedraagt bijgevolg:	<u>1 voor 7 aandelen</u>

De aandeelhouders van de Over te Nemen Vennootschap zullen, op basis van de voorlopige ruilverhouding, in ruil voor de overgang van het gehele vermogen, zowel de daartoe horende rechten als verplichtingen, worden vergoed door uitreiking van 1 nieuw aandeel van de Overnemende Vennootschap voor 7 aandelen van de Over te nemen Vennootschap met uitzondering van de Overnemende Vennootschap zelf. Indien het totale aantal aandelen Montea 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 ingevolge deze afronding.

Er zullen dus, op basis van de voorlopige ruilverhouding, 241 nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap worden uitgegeven aan de aandeelhouders (met uitzondering van de Overnemende Vennootschap zelf) in ruil voor 1.745 aandelen in het kapitaal van 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 1 Montea Comm VA aandeel leiden.

Het kapitaal zal verhoogd worden met 1.915,72 euro.

² Gemiddelde beurskoers over 30 kalenderdagen zoals opgenomen in het fusievoorstel

6. Uitgevoerde controles

Wij hebben de voormelde fusie verrichting gecontroleerd overeenkomstig de specifieke norm van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen en de internationale auditstandaarden ("International Standards on Auditing" - "ISA's"). De aard en de resultaten van onze controles worden hierna bondig beschreven.

We hebben het fusievoorstel aan de te houden buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders van Montea Comm VA en Bornem Vastgoed NV gecontroleerd en hebben vastgesteld dat alle door de wet vereiste inlichtingen erin werden opgenomen en dat de informatie strookt met de inlichtingen die ons werden verstrekt door het bestuursorgaan van de bij de fusie betrokken vennootschappen. De waarde per aandeel van de vennootschappen die bij de fusie betrokken zijn, zoals opgenomen in het fusievoorstel wijken wel lichtjes af van de waarde per aandeel dewelke in het verslag van het bestuursorgaan weerhouden worden.

Verder heeft CVBA RSM Interaudit in het kader van haar commissarismandaat een wettelijke controle uitgevoerd op de jaarrekening van Bornem Vastgoed NV afgesloten per 31 december 2018 van de betrokken vennootschappen. Het verslag gedateerd op 18 april 2019 besluit met een oordeel zonder voorbehoud.

EY Bedrijfsrevisoren CVBA heeft de gemiddelde beurskoers van Montea Comm VA van de afgelopen 30 kalenderdagen vóór 17 mei 2019 geverifieerd.

Tot slot hebben wij de waarderingmethoden die voor elk van de betrokken vennootschappen werden weerhouden geïdentificeerd. Voor beide vennootschappen werd een verschillende methode toegepast omdat deze in de gegeven omstandigheden het meest passend zijn. Comm.VA Montea is een beursgenoteerde en NV Bornem Vastgoed is een patrimoniumvennootschap die niet beursgenoteerd is. We stellen vast dat de gebruikte waarderingmethoden correct werden toegepast en geschikt zijn in de gegeven omstandigheden.

Op basis van de uitgevoerde controles besluiten wij dat de ruilverhouding op een juiste manier werd berekend op basis van de hierboven beschreven waardering van de betrokken vennootschappen.

Wij hebben geen kennis van gebeurtenissen die plaatsvonden na datum van de opstelling van het fusievoorstel en:

- ▶ Die van die aard zijn om de relevantie van de vastgestelde ruilverhouding ernstig te beïnvloeden.
- ▶ Of die van die aard zijn om op significante wijze de financiële situatie en toekomstige resultaten van de vennootschappen te beïnvloeden en de aandeelhouders te misleiden.

Op basis van de gedane werkzaamheden besluiten we dat de weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit het standpunt van de partijen en de specificiteit van de aandeelhouders structuur van alle bij de fusie betrokken vennootschappen, rekening houdende met het continuïteitsbeginsel dat op de geplande transactie van toepassing is, en dat de ruilverhouding redelijk is.

7. Besluiten

Onze controlewerkzaamheden werden uitgevoerd overeenkomstig de norm van het Instituut der Bedrijfsrevisoren inzake de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen en de internationale auditstandaarden ("International Standards on Auditing" - "ISA's").

De werkzaamheden, door beide commissarissen uitgevoerd, laten ons toe te besluiten dat onder voorbehoud van de goedkeuring van de jaarrekening per 31 december 2018 van de NV Bornem Vastgoed zoals voorgelegd aan de algemene Vergadering te houden op 20 mei 2019 :

- a) de gehanteerde waarderingsmethode, zijnde de waardering van Montea Comm VA op basis van de gemiddelde beurskoers van de afgelopen 30 kalenderdagen vóór 17 mei 2019 en van Bornem Vastgoed NV op basis van het boekhoudkundig Eigen Vermogen per 31 december 2018, vermeerderd met de niet-gerealiseerde meerwaarde (na exit-taks) op het vast actief, vastgesteld onder verantwoordelijkheid van de bestuursorganen van de vennootschappen op datum van het fusievoorstel, volgens dewelke de ruilverhouding werd vastgesteld, passend en billijk is; de voorgestelde ruilverhouding relevant is en op redelijke wijze is vastgesteld;
- b) er geen bijzondere moeilijkheden bij de waardering te vermelden zijn.

Onderhavig verslag werd opgesteld conform artikel 695 van het Wetboek van Vennootschappen in het kader van de voorgenomen fusie door overneming van Bornem Vastgoed NV door Montea Comm VA en mag niet voor andere doeleinden aangewend worden.

De waarde per gewoon aandeel van Montea Comm VA wordt bepaald op 67,20³ euro en de waarde per aandeel van Bornem Vastgoed NV wordt bepaald op 8,94 euro, wat leidt tot een ruilverhouding van 7 aandelen Bornem Vastgoed NV voor 1 aandeel Montea Comm VA verhoogd met een totale opleg in geld die, op basis van de voorlopige ruilverhouding, 519,68 euro bedraagt. De Overnemende Vennootschap, Montea Comm VA, zal, op basis van de voorlopige ruilverhouding, 241 nieuwe aandelen rechtstreeks uitreiken aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap Bornem Vastgoed NV.

Beperking van de verspreiding van de conclusie

Deze conclusie werd uitsluitend opgemaakt ingevolge de fusieverrichting en mag niet voor andere doeleinden worden aangewend.

Brussel, 18 april 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens*
Venoot
* Handelend in naam van een BVBA

RSM InterAudit CVBA
Vertegenwoordigd door



Inge Saeys*
Venoot

19JK0236

³ Gemiddelde beurskoers over 30 kalenderdagen zoals opgenomen in het fusievoorstel