

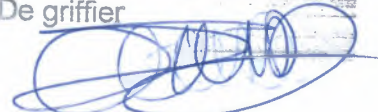
Brucor Logistics
Naamloze Vennootschap
Industrielaan 27
9320 Aalst (Erembodegem)
RPR Gent, afdeling Dendermonde
BTW BE-0534.920.851

Over te Nemen Vennootschap

Het origineel dezer is
neergelegd ter griffie

op 14 APR. 2016

De griffier



Sofie Van Engelgem

Montea

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan

Industrielaan 27
9320 Aalst (Erembodegem)
RPR Gent, afdeling Dendermonde
BTW BE-0417.186.211

Overnemende Vennootschap

VOORSTEL
TOT EEN MET FUSIE DOOR OVERNEMING GELIJKGESTELDE VERRICHTING
tussen Montea Comm. VA en Brucor Logistics NV
overeenkomstig artikel 676 juncto de artikelen 719 tot en met 727 W.Venn.
(Geruisloze Fusie)

De raad van bestuur van Brucor Logistics NV (**Brucor Logistics** of de **Over te Nemen Vennootschap**) enerzijds en Montea Management NV, de statutaire zaakvoerder van Montea Comm. VA (**Montea** of de **Overnemende Vennootschap**) anderzijds, hebben op 11 april 2016 dit gemeenschappelijk voorstel tot een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting (de **Geruisloze Fusie**), overeenkomstig artikel 676 *juncto* de artikelen 719 tot en met 727 van het Wetboek van Vennootschappen (**W.Venn.**), goedgekeurd.

Overeenkomstig artikel 26, § 3 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap (**GVV wet**) en de statuten van Montea, zijn de bijzondere voorwaarden van artikel 26, § 2 *mutatis mutandis* van toepassing op de in artikelen 671 tot 677 en 681 tot 758 van het W.Venn. bedoelde verrichtingen, waaronder de met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichtingen. In dit gemeenschappelijk fusievoorstel zal dan ook, voor zover zij van toepassing zijn, naar de voormelde bijzondere voorwaarden worden verwezen.

1. BEOOGDE VERRICHTING

Op 7 november 2014 verkreeg Montea alle aandelen (100%) in het kapitaal van Brucor Logistics door middel van een overeenkomst tot overdracht van aandelen.

Montea is voornemens om, overeenkomstig de procedure zoals omschreven in artikel 676 *juncto* de artikelen 719 tot en met 727 W.Venn., Brucor Logistics over te nemen door middel van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting. Als gevolg van deze verrichting zal het gehele vermogen van Brucor Logistics, zowel de rechten als de verplichtingen, bij wijze van ontbinding zonder vereffening overgaan op Montea zonder uitreiking van nieuwe aandelen in het kapitaal van Montea.

De statutaire zaakvoerder van Montea en de raad van bestuur van Brucor Logistics bevestigen dat Montea op datum van dit gemeenschappelijk fusievoorstel eigenaar is van 100 % van de aandelen uitgegeven door de Over te Nemen Vennootschap. Brucor Logistics heeft geen andere effecten uitgegeven dan aandelen. Indien, om welke reden ook, Montea op datum van de voorgenomen verrichting geen eigenaar meer zou zijn van alle aandelen uitgegeven door Brucor Logistics, dan kan de procedurè, beschreven in de artikelen 719 tot en met 727 W.Venn., niet meer worden gevolgd.

De statutaire zaakvoerder van Montea en de raad van bestuur van Brucor Logistics verklaren kennis genomen te hebben van de wettelijke verplichting voorgeschreven door artikel 719, derde lid W.Venn. voor alle bij de met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting betrokken vennootschappen om het fusievoorstel neer te leggen ter griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel en bekend te maken bij uittreksel overeenkomstig artikel 74 W.Venn.

Overeenkomstig artikel 722, § 6 W.Venn. is de goedkeuring door de algemene vergaderingen van de Overnemende Vennootschap en de Over te Nemen Vennootschap niet vereist voor de met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting mits aan bepaalde voorwaarden werd voldaan, behalve indien één of meer aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap, die aandelen bezitten die minstens 5 % van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, de bijeenroeping zouden vragen van een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap die over de geplande verrichting moet besluiten, en dit uiterlijk binnen de 6 weken na de bekendmaking van dit fusievoorstel, overeenkomstig artikel 719 W.Venn.

De statutaire zaakvoerder van Montea en de raad van bestuur van Brucor Logistics zullen ten vroegste 6 weken na de publicatie van dit gemeenschappelijk fusievoorstel in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad over de geplande fusieverrichting kunnen beslissen.

2. ECONOMISCHE VERANTWOORDING VAN DE BEOOGDE VERRICHTING

Brucor Logistics is actief in het aanleggen, het oordeelkundig beheer en het uitbreiden van een roerend en onroerend vermogen, alsmede in alle studiën en operaties met betrekking tot alle onroerende goederen en rechten en tot alle roerende goederen en rechten welke daaruit voortvloeien, zoals de aankoop, de bouw, de verbouwing, de aanpassing, de huur en onderhuur, de ruiling, de verkoop en, in het algemeen, alle operaties die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het beheer of op het productief maken, voor zichzelf of voor anderen, van alle bebouwde of onbebouwde onroerende eigendommen.

De kernactiviteiten van Brucor Logistics zijn nauw verwant met de activiteiten en doelstellingen die Montea nastreeft. De geplande verrichting kadert dan ook perfect in de bedrijfsstrategie van Montea, alsmede in de verwezenlijking van haar doel.

De voorgestelde verrichting is hoofdzakelijk ingegeven door een behoefte aan operationele en administratieve vereenvoudiging. Door de activiteiten van Brucor Logistics, die thans nog slechts beperkte operationele activiteiten uitoefent en geen eigen personeel heeft, onder te brengen binnen de juridische structuur van Montea, wordt de operationele aansturing ervan vereenvoudigd. Hierdoor wordt het mogelijk om schaalvoordelen te realiseren, zowel op het vlak van het administratieve als van het financiële beheer van beide vennootschappen.

3. VERMELDINGEN VOORGESCHREVEN DOOR HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

3.1. Identificatie van de te fuseren vennootschappen (artikel 719, lid 2, 1° W.Venn.)

a) De Overnemende Vennootschap

Montea is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen die een openbaar beroep op het spaarwezen heeft gedaan.

De maatschappelijke zetel is gevestigd te 9320 Aalst (Erembodegem), Industrielaan 27. Montea is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Gent, afdeling Dendermonde) onder ondernemingsnummer 0417.186.211.

Montea werd opgericht als naamloze vennootschap onder de naam "PAROU", bij akte verleden voor notaris Eric Loncin, te Puurs, vervangende zijn ambtgenoot notaris Leo De Block, te Sint-Amands, op 26 februari 1977, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 maart daarna, onder nummer 836-1.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor het laatst ingevolge proces-verbaal verleden door notaris Vincent Vroninks op 12 juni 2015, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 10 augustus daarna onder nummer 0115282.

Het maatschappelijk kapitaal van Montea bedraagt EUR 196.849.838 en is vertegenwoordigd door 9.658.932 aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Overeenkomstig artikel 48 van de GVV wet wordt de reële waarde van het door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed door een deskundige gewaardeerd telkens wanneer de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap overgaat tot een met een fusie gelijkgestelde verrichting. De waardering mag niet eerder dan 1 maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Wanneer het voorstel tot een met een fusie gelijkgestelde verrichting echter wordt neergelegd binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed en de deskundige bevestigt dat er geen nieuwe waardering vereist is, zal geen nieuwe waardering vereist zijn.

De waarde van de vastgoedportefeuille van Montea bedroeg op 31 december 2015 EUR 480.721.000 (exclusief de reële waarde van de lopende ontwikkelingsprojecten en de reële waarde van de zonnepanelen).

De statutaire doelomschrijving van Montea luidt als volgt:

"4.1 De Vennootschap heeft uitsluitend als doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en*
- (b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV wet.*

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

- 4.2. *De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in*

overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. *De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).*

4.4. *De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden.”*

b) De Over te Nemen Vennootschap

Brucor Logistics is een naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te 9320 Aalst (Erembodegem), Industrielaan 27, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Gent, afdeling Dendermonde) onder nummer 0534.920.851.

Brucor Logistics werd opgericht bij akte verleden voor notaris Lucas Neirinckx, te Temse, op 3 juni 2013, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch staatsblad op 13 juni daarna, onder nummer 0089662.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd ten gevolge van een beslissing van de bijzondere algemene vergadering van 7 november 2014, ten gevolge waarvan de maatschappelijke zetel van de Over te Nemen Vennootschap werd verplaatst naar voornoemd adres en waarvan een uittreksel is bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 23 januari 2015, onder nummer 0012689.

Het maatschappelijk kapitaal van Brucor Logistics bedraagt EUR 62.000,00 en is vertegenwoordigd door 100 aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

De statutaire doelomschrijving van Brucor Logistics luidt als volgt:

“De vennootschap heeft tot doel in België en in het buitenland, voor eigen rekening, voor rekening van derden of voor gezamenlijke rekening met derden:

- Het aanleggen, het oordeelkundig beheer en het uitbreiden van een roerend en onroerend vermogen;*
- Alle studiën en operaties met betrekking tot alle onroerende goederen en rechten en tot alle roerende goederen en rechten welke daaruit voortvloeien, zoals de aankoop, de bouw, de verbouwing, de aanpassing, de huur en onderhuur, de ruiling, de verkoop en, in het algemeen, alle operaties die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het beheer of op het productief maken, voor zichzelf of voor anderen van alle bebouwde of onbebouwde onroerende eigendommen;*

- De aankoop, verkoop en ruiling, het beheer en de valorisatie van alle verhandelbare waardepapieren, aandelen, obligaties, staatsfondsen en van alle roerende goederen en rechten;
- Het stimuleren, de planning en coördinatie van de ontwikkeling van de vennootschappen en ondernemingen, waarin ze een participatie aanhoudt; het deelnemen aan hun beheer, bestuur en toezicht alsmede het verlenen van technische, administratieve en financiële bijstand aan deze vennootschappen en ondernemingen.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, vervaardigen, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële, industriële of financiële handelingen verrichten, die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar maatschappelijk doel, met inbegrip van de onderaanneming in het algemeen, en de uitbating van alle intellectuele rechten en industriële of commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Zij mag alle roerende en onroerende goederen als investering verwerven, zelfs als deze noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met het maatschappelijk doel van de vennootschap.

De vennootschap mag het bestuur en de vereffening waarnemen in alle verbonden vennootschappen, met dewelke een of andere band van deelneming bestaat en mag alle leningen, van gelijk welke vorm en voor gelijk welke duur, aan deze laatsten toestaan of borgstellingen verstrekken voor deze vennootschappen. Zij mag bij wijze van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of bedrijven, in België of in het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek, gelijkaardig of verwant is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar maatschappelijk doel te bevorderen. Deze lijst is exemplatief en niet beperkend.

Het doel van de vennootschap mag worden uitgebreid of beperkt door middel van een wijziging van de statuten, overeenkomstig de voorwaarden voorzien in het Wetboek van Vennootschappen.”

3.2. Datum vanaf welke de handelingen van de Over te Nemen Vennootschap boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschap (art. 719, lid 2, 2° W.Venn.)

De handelingen van de Over te Nemen Vennootschap worden boekhoudkundig geacht te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschap vanaf 1 januari 2016.

3.3. Bijzondere rechten en voordelen (art. 719, lid 2, 3° en 4° W.Venn.)

Alle aandelen die het kapitaal van de Over te Nemen Vennootschap vormen, zijn identiek en kennen dezelfde rechten en voordelen toe aan de houders ervan, zodat er binnen de Overnemende Vennootschap geen aandelen zullen worden gecreëerd die bijzondere rechten toekennen. Er bestaan geen andere effecten binnen de Over te Nemen Vennootschap.

Aan de leden van de bestuursorganen van de Overnemende Vennootschap en de Over te nemen Vennootschap worden geen bijzondere voordelen toegekend.

4. OVERIGE BEPALINGEN

4.1. Ruilverhouding

Vermits de beoogde verrichting een met een fusie gelijkgestelde verrichting betreft, overeenkomstig artikel 676 W.Venn., worden geen nieuwe aandelen uitgegeven en stelt de vraag naar de emissievoorwaarden en de onderliggende ruilverhoudingen zich niet.

4.2. Wijziging van de statuten van de Overnemende Vennootschap

De statuten van de Overnemende Vennootschap dienen niet gewijzigd te worden naar aanleiding van de verwezenlijking van de met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting.

4.3. Beschrijving van de Over te Nemen Vennootschap en de onroerende goederen/rechten die tot haar patrimonium behoren

Tot de activa van de Over te Nemen Vennootschap behoort o.a. een site, gelegen te Brucargo, nr. 738-1 met een gebouw van 6.045 m² (1.574 m² kantoren en 4.471 m² magazijn) en 25 parkeerplaatsen. Deze site is in concessie bij Brussels Airport Company (BAC) voor een hernieuwbare periode van 50 jaar waarbij Montea een jaarlijkse concessievergoeding betaalt van EUR 133K.

Deze site wordt door Montea verhuurd aan Nippon Express Belgium voor een vaste duurtijd van 10 jaar voor een totale jaarlijkse te indexerende huur van EUR 474.762.

Het door de Over te Nemen Vennootschap aangehouden vastgoed werd door de vastgoeddeskundige gewaardeerd op 31 december 2015. De waarde bedroeg EUR 5.240.100.

Voor voormelde onroerende goederen heeft OVAM op 24 februari 2016 het volgende bodemattest afgeleverd, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

“Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

1. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 07.03.2016, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2. Documenten over de bodemkwaliteit

2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 07.03.2016

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek – Brucargo_Nippon Bedrijvenzone Machelen-Cargo
Gebouw 738 bus 1 te 1830 Machelen*

AUTEUR: Antea Belgium NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

5 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage”

4.4. Bodemattesten

Krachtens artikel 2, 18° f) van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (het **Bodemdecreet**) wordt deze met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting als een “overdracht van gronden” beschouwd voor doeleinden van het Bodemdecreet en moeten de formaliteiten ter zake (zoals het afleveren van een bodemattest) nageleefd worden.

4.5. Rechten van de aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap en van de Over te Nemen Vennootschap

Iedere aandeelhouder van Montea en Brucor Logistics heeft het recht om ten minste 1 maand voordat de fusie van kracht wordt, op de maatschappelijke zetel kennis te nemen, alsook op verzoek kosteloos een afschrift te verkrijgen van:

- a) het gemeenschappelijk fusievoorstel;
- b) de jaarrekeningen van de laatste drie boekjaren van Montea en Brucor Logistics;
- c) de verslagen van de bestuurders en van de commissarissen van de laatste drie boekjaren.

Overeenkomstig artikel 720, §1, 2° lid W.Venn. wordt uiterlijk 1 maand vóór de datum van de fusieverrichting zoals bedoeld in artikel 719 W.Venn. een afschrift van het fusievoorstel bezorgd aan alle aandeelhouders op naam van respectievelijk Montea en Brucor Logistics.

Overeenkomstig artikel 722, §6 W.Venn. hebben één of meer aandeelhouders van Montea, die aandelen bezitten die minstens 5 % van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het recht de bijeenroeping te vragen van een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap die over de geplande verrichting moet besluiten en dit uiterlijk binnen de 6 weken na de bekendmaking van het fusievoorstel, overeenkomstig artikel 719 W.Venn.

4.6. Kosten

De kosten verbonden aan de met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting in de zin van artikel 676, 1° W.Venn. zullen worden gedragen als volgt:

- a) Indien uiteindelijk niet wordt beslist tot de Geruisloze Fusie, zullen de hieraan verbonden kosten worden gedragen door de Overnemende Vennootschap en de Over te Nemen Vennootschap, elk voor gelijke delen.
- b) Indien door de te fuseren vennootschappen wordt beslist tot de goedkeuring van de voorgestelde Geruisloze fusie, zullen de kosten door de Overnemende Vennootschap worden gedragen.

4.7. Verbintenissen

De statutaire zaakvoerder van Montea en de raad van bestuur van Brucor Logistics verbinden zich wederzijds om alles te doen wat in hun macht ligt met het oog op de verwezenlijking van de met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting onder de hiervoor bepaalde voorwaarden.

Zij verbinden zich ertoe om ten aanzien van elkaar, alsook ten aanzien van de aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap alle nuttige inlichtingen mee te delen op de door het Wetboek van Vennootschappen voorgeschreven wijze.

De in het kader van dit gemeenschappelijk fusievoorstel uitgewisselde elementen en gegevens zijn vertrouwelijk. De statutaire zaakvoerder van Montea en de raad van bestuur van Brucor Logistics verbinden zich er derhalve wederzijds toe het vertrouwelijk karakter te respecteren.

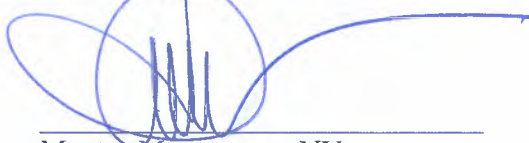
4.8. Neerlegging

Dit fusievoorstel zal door het bestuursorgaan van de Over te nemen Vennootschap en de statutaire zaakvoerder van de Overnemende Vennootschap of hun gevolmachtigden worden neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel van Gent, afdeling Dendermonde, in één exemplaar per betrokken vennootschap.

* *
*

Opgemaakt op 11 april 2016 in zes (6) exemplaren, waarvan de Overnemende Vennootschap en de Over te Nemen Vennootschap bevestigen elk drie (3) exemplaren ontvangen te hebben.

VOOR MONTEA COMM. VA:



Montea Management NV
Statutair zaakvoerder,
vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger
Jo De Wolf

VOOR BRUCOR LOGISTICS:



Jo De Wolf BVBA
Bestuurder,
vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger
Jo De Wolf



PSN Management BVBA
Bestuurder,
vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger
Peter Snoeck