

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 met betrekking tot de beoogde wijziging van het maatschappelijk doel in overeenstemming met artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen

Dames en Heren,

De statutaire zaakvoerder van de Vennootschap (de **Zaakvoerder**) heeft het genoegen om de wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap aan de algemene vergadering voor te stellen. Deze wijziging kadert in de recente wetwijziging van 22 oktober 2017 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna de **GVV-Wet**).

1. CONTEXT

De wet van 22 oktober 2017 tot wijziging van de GVV-Wet wijzigt deze wet op verschillende vlakken. Zo worden ook de mogelijke activiteiten (opgesomd in artikel 4 van de GVV-Wet) die een "gereguleerde vastgoedvennootschap" (**GVV**) kan uitoefenen, uitgebreid. Onderhavige doelswijziging kadert in deze uitbreiding, zodat de Vennootschap over de mogelijkheid zal beschikken de nieuwe, bijkomende activiteiten uit te oefenen.

De Zaakvoerder is van oordeel dat onderhavige doelswijziging in het belang is van de aandeelhouders en van de Vennootschap.

2. BEOOGDE WIJZIGING

Momenteel luidt artikel 4.1 van de statuten van de Vennootschap als volgt:

« Artikel 4 - Doel

4.1 De Vennootschap heeft als uitsluitend doel:

(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV regelgeving, 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, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen."

De Zaakvoerder stelt voor om deze bepaling als volgt te vervangen:

« Artikel 4 - Doel

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 xi van de GVV wet.*
- (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:*
 - (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance";*
 - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten);*
 - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten); en/of*
 - (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:*
 - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en*
 - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag-en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; of*
- (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:*
 - (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;*
 - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;*
 - (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of*
 - (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.*

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."

3. SAMENVATTENDE STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA VAN DE VENNOOTSCHAP

De Zaakvoerder voegt als Bijlage bij dit verslag een staat van activa en passiva van de Vennootschap, opgesteld per [28 februari] 2018, toe.

De commissaris van de Vennootschap heeft eveneens het verslag opgesteld dat vereist wordt door artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen.

4. VERANTWOORDING VAN DE WIJZIGING VAN DE MAATSCHAPPELIJK DOEL

De Vennootschap heeft het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap conform de GVV-Wet. De wet van 22 oktober 2017 tot wijziging van de GVV-Wet wijzigt deze wet op verschillende vlakken. Zo worden ook de mogelijke activiteiten (opgesomd in artikel 4 van de GVV-Wet) die een "gereguleerde vastgoedvennootschap" (GVV) kan uitoefenen, uitgebreid.

De Zaakvoerder acht het in het belang de Vennootschap om het doel uit te breiden conform de GVV wetgeving zodat de Vennootschap ten allen tijde flexibel kan inspelen op eventuele opportuniteiten die zich zouden aandienen onder deze uitgebreide doelsomschrijving.

Opgesteld te Erembodegem, op 4 april 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.