

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 betreffende de bijzondere omstandigheden waarin gebruik kan worden gemaakt van het toegestane kapitaal en van de doeleinden die daarbij kunnen worden nagestreefd

1. INLEIDING

Dit bijzonder verslag is opgesteld door de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap (hierna de **Zaakvoerder**) overeenkomstig artikel 7:199, lid 2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna **WVV**), met betrekking tot het voorstel tot hernieuwing en verhoging van de machtiging tot aanwending van het toegestane kapitaal.

Er wordt gewezen op het voorstel om de Vennootschap in een naamloze vennootschap met een statutaire enige bestuurder onder het WVV om te zetten (hierna de **Omzetting**) en om de statuten van de Vennootschap dienovereenkomstig aan de bepalingen van het WVV aan te passen. Daarnaast wenst de Vennootschap de mogelijkheid te voorzien in de statuten om flexibeler kapitaalverhogingen in geld door te voeren met opheffing van het onherleidbaar toewijzingsrecht zoals opgenomen in de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna **GVV-Wet**).

Nadat de Omzetting in werking is getreden, zal de bestaande machtiging inzake het toegestane kapitaal blijven gelden indien onderhavig voorstel tot machtiging door de buitengewone algemene vergadering niet wordt aangenomen.

Dit bijzonder verslag gaat nader in op de bijzondere omstandigheden waarin het bestuursorgaan van de voorgestelde nieuwe machtiging gebruik zal kunnen maken en licht daarbij de nagestreefte doeleinden toe.

2. VOORSTEL TOT HERNIEUWING VAN DE MACHTIGING TOT AANWENDING VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL

De Zaakvoerder stelt aan de buitengewone algemene vergadering voor om het bestuursorgaan te machtigen overeenkomstig artikel 7:198 e.v. WVV om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen. De Zaakvoerder zal een aantal alternatieve voorstellen voorleggen¹:

¹ Er zal slechts tot stemming over agendapunt II. worden overgegaan indien het voorstel onder agendapunt I. niet wordt aangenomen en waarbij tot stemming van een sub-agendapunt ii. of iii. enkel zal worden overgegaan indien het voorstel in het sub-agendapunt dat er onmiddellijk aan voorafgaat niet wordt aangenomen.

- I. Voor alle types van transacties ten belope van maximum driehonderdzesentwintig miljoen vijfhonderdéénenzestigduizend achthonderdentien euro éénenvijftig eurocent (EUR 326.561.810,51).
- II. Per type van transactie²
 - a. Voor publieke kapitaalverhogingen door middel van een inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijke voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap
 - i. Voorstel in hoofdorde, om een machtiging toe te kennen om het kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van honderd procent (100%) van het bedrag van het kapitaal, zijnde driehonderdzesentwintig miljoen vijfhonderdéénenzestigduizend achthonderdentien euro éénenvijftig eurocent (EUR 326.561.810,51);
 - ii. Indien de buitengewone algemene vergadering het voorstel onder II.a.i niet goedkeurt, voorstel om een machtiging toe te kennen om het kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van vijftig (50%) van het bedrag van het kapitaal, zijnde honderddrieënzestig miljoen tweehonderdtachtigduizend negenhonderdenvijf euro zesentwintig eurocent (EUR 163.280.905,26);
 - b. Voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend
 - i. Voorstel in hoofdorde, om een machtiging toe te kennen om het kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van honderd procent (100%) van het bedrag van het kapitaal, zijnde driehonderdzesentwintig miljoen vijfhonderdéénenzestigduizend achthonderdentien euro éénenvijftig eurocent (EUR 326.561.810,51);
 - ii. Indien de buitengewone algemene vergadering het voorstel onder II.b.i. niet goedkeurt, voorstel om een machtiging toe te kennen om het kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van vijfenzeventig procent (75%) van het bedrag van het kapitaal, zijnde tweehonderdvierenveertig miljoen negenhonderdéénentwintigduizend driehonderdzevenenvijftig euro achtentachtig eurocent (EUR 244.921.357,88);
 - iii. Indien de buitengewone algemene vergadering het voorstel onder II.b.i. en II. b.ii. niet goedkeurt, voorstel om een machtiging toe te kennen om het kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van vijftig (50%) van het bedrag van het kapitaal, zijnde honderddrieënzestig miljoen tweehonderdtachtigduizend negenhonderdenvijf euro zesentwintig eurocent (EUR 163.280.905,26);
 - c. Voor (1) kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap (2) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura (andere dan in het kader van de uitkering van een keuzedividend) of (3) enige andere vorm van kapitaalverhogingen,
 - i. Voorstel in hoofdorde, om een machtiging toe te kennen om het kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van honderd procent (100%) van het bedrag van het kapitaal, zijnde driehonderdzesentwintig miljoen vijfhonderdéénenzestigduizend achthonderdentien euro éénenvijftig eurocent (EUR 326.561.810,51);
 - ii. Indien de buitengewone algemene vergadering het voorstel onder II.c.i. niet goedkeurt, voorstel om een machtiging toe te kennen om het kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van vijfenzeventig procent (75%) van het bedrag van het kapitaal, zijnde tweehonderdvierenveertig miljoen negenhonderdéénentwintigduizend driehonderdzevenenvijftig euro achtentachtig eurocent (EUR 244.921.357,88);
 - iii. Indien de buitengewone algemene vergadering het voorstel onder II.c.i. en II.c.ii. niet goedkeurt, voorstel om een machtiging toe te kennen om het kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van vijftig procent (50%) van het bedrag van het kapitaal, zijnde honderddrieënzestig miljoen tweehonderdtachtigduizend negenhonderdenvijf euro zesentwintig eurocent (EUR 163.280.905,26);

² Een onder agendapunt II. a., b. of c. genomen besluit wordt slechts geacht te zijn goedgekeurd op voorwaarde dat er onder zowel II. a., b. en c. een voorstel onder sub-agendapunt werd aangenomen. Met andere woorden, indien er in voorkomend geval onder respectievelijk II. a., II. b. of II. c. geen enkel voorstel onder een sub-agendapunt werd aangenomen zal het volledige agendapunt II geacht te zijn afgekeurd.

met dien verstande dat het bestuursorgaan in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijke maximumbedrag, zijnde honderd procent (100%) van het huidige bedrag van het kapitaal (driehonderdzesentwintig miljoen vijfhonderdéénenzestigduizend achthonderdentien euro éénenvijftig eurocent (EUR 326.561.810,51)) gedurende de vijfjarige periode van de machtiging.

3. OMSTANDIGHEDEN WAARIN EN DOELEINDEN WAARVOOR HET TOEGESTANE KAPITAAL KAN WORDEN AANGEWEND

Deze voorgestelde machtiging zal worden verleend voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van de bekendmaking van het uittreksel uit de notulen van de buitengewone algemene vergadering die de voorgestelde machtiging goedkeurt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Vanaf die datum zal de huidige machtiging inzake het toegestane kapitaal komen te vervallen, en zal de voorgestelde machtiging haar plaats innemen. Voor alle duidelijkheid, indien de voorgestelde machtiging niet zou worden goedgekeurd, dan zal de huidige machtiging inzake het toegestane kapitaal blijven gelden in hoofde van het bestuursorgaan van de Vennootschap voor haar verdere looptijd.

De voorgestelde machtiging zal zowel voor een kapitaalverhoging in geld als in natura gelden (weliswaar telkens binnen de grenzen en voorwaarden van de verleende machtiging). De machtiging zal eveneens betrekking hebben op een kapitaalverhoging door omzetting van reserves en andere vermogensbestanddelen, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies, evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zal zijn. Het bestuursorgaan kan in dit kader aandelen (met dezelfde of met verschillende rechten – o.m. inzake stemrecht, dividendrecht rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van het kapitaal) uitgeven.

Het toegestane kapitaal kan ook worden aangewend om andere effecten uit te geven, waaronder maar niet beperkt tot, converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten, aandelen zonder stemrecht, aandelen met een voorrecht op dividenden en/of een liquidatievoorrecht, binnen de perken van de toepasselijke wetgeving. De Vennootschap mag echter geen winstbewijzen of soortgelijke effecten uitgeven.

De machtiging die de Zaakvoerder hierbij vraagt, heeft o.m. tot doel het bestuursorgaan toe te laten in te spelen op de snelle evolutie van de kapitaalmarkten, de interestvoeten, de beurskoers van de aandelen van de Vennootschap, evenals andere economische factoren ten einde op een snelle en efficiënte wijze één of meer operaties (zoals o.m. het structureren van overnames, de uitvoering van nieuwe financieringsrondes, het reageren op opportuniteiten en alle voorstellen tot inbreng in geld of in natura, enz.) te verwezenlijken, die de uitgifte van nieuwe effecten van de Vennootschap, al dan niet in verschillende tranches, zou vereisen. De financiële middelen die aldus ter beschikking van de Vennootschap zouden worden gesteld, dienen haar met name toe te laten haar financiële situatie te verstevigen en haar groei te bewerkstelligen.

Verder biedt de techniek van het toegestane kapitaal het bestuursorgaan een mate van flexibiliteit en snelheid van uitvoering, nodig voor een optimaal bestuur van de Vennootschap en een verdere ontwikkeling van haar activiteiten en haar actiemiddelen evenals een verdere ontplooiing van haar activiteiten. De tijdrovende en uitvoerige procedure van het bijeenroepen van een buitengewone algemene vergadering kan in bepaalde omstandigheden immers onverenigbaar zijn met de fluctuaties op de kapitaalmarkten of bepaalde opportuniteiten die zich zouden aanbieden aan de Vennootschap. Dat kan in het nadeel van de Vennootschap werken.

Zoals reeds hierboven in hoofdstuk 1 aangehaald zal de Vennootschap aan de algemene vergadering voorleggen om de mogelijkheid tot kapitaalverhoging in geld met opheffing van het onherleidbaar toewijzingsrecht te voorzien zoals dit wordt voorzien in artikel 26 §1 van de de GVV-Wet. Het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die zijn uitgevoerd met opheffing van het onherleidbaar toewijzingsrecht over een periode van 12 maanden mag niet meer bedragen dan 10% van het bedrag van kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging. Het invoeren van deze flexibiliteit maakt het voor de Vennootschap o.a. mogelijk om op een korte termijn snel financiering te vinden en/of van bijzondere marktomstandigheden te genieten, alsook om het toegestane kapitaal te kunnen aanwenden in het kader van het remuneratiebeleid.

Bovendien is het perfect denkbaar dat, omwille van het dringende karakter of andere kenmerken van de situatie, zou blijken dat een kapitaalverhoging binnen het kader van het toegestane kapitaal het vennootschapsbelang beter behartigt dan de lange procedure voor de oproeping van een buitengewone algemene vergadering. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bijeenroeping van een algemene vergadering zou leiden tot een te vroege aankondiging van de betrokken verrichting, hetgeen in het nadeel van de Vennootschap zou kunnen zijn, of de kosten verbonden aan het bijeenroepen van een algemene vergadering of het aanbieden van de mogelijkheid aan de aandeelhouders van de Vennootschap tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht niet in verhouding zou zijn met het bedrag van de voorgenomen (rechtstreekse of uitgestelde) kapitaalverhoging.

Het wordt het bestuursorgaan toegestaan om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, voor zover de toepasselijke wetgeving dat toestaat en binnen de grenzen van die toepasselijke wetgeving.

De mogelijkheid die het bestuursorgaan aldus wordt geboden tot opheffing of beperking van het voorkeurrecht, zelfs ten gunste van één of meerdere bepaalde personen, binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving, is ingegeven door de wil om, desgevallend, te kunnen overgaan tot een plaatsing van een deel van de aandelen uitgegeven in het kader van het toegestane kapitaal bij één of meer investeerders, al dan niet aandeelhouder van de Vennootschap, die hetzij blij hebben gegeven van een bijzondere interesse in de Vennootschap, hetzij zouden hebben aanvaard in te schrijven op een deel of het geheel van de aandelen van de Vennootschap uitgegeven in het kader van het toegestane kapitaal ingevolge een vaste overname, hetzij bereid zouden zijn de stabiliteit van het aandeelhouderschap te waarborgen, hetzij door hun toetreden tot de Vennootschap een meerwaarde aan de Vennootschap geven.

Verder kan het bestuursorgaan het toegestane kapitaal aanwenden om de aandeelhouders via een keuzedividend of een dividend in aandelen te vergoeden.

Tot slot stelt de Zaakvoerder ook voor om overeenkomstig artikel 7:202 WvV de machtiging verleend aan de Zaakvoerder door de buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2018 om over te gaan tot één of meerdere kapitaalverhogingen in geval van openbaar overnamebod met opheffing of beperking van het voorkeurrecht na ontvangst door de Vennootschap van de mededeling bedoeld in artikel 7:202 WvV, te vervangen door een nieuwe machtiging van drie jaar.

De bovenvermelde omstandigheden en doelstellingen waarvoor het toegestane kapitaal kan worden aangewend zijn allen zo uitgebreid mogelijk te interpreteren en zijn niet exhaustief.

De tekst van de machtiging verzocht door de Zaakvoerder luidt als volgt:

“7.2. Toegestane kapitaal

Het bestuursorgaan is gemachtigd om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform de toepasselijke wetgeving, met een maximum bedrag van [driehonderdzesentwintig miljoen vijfhonderdéénzestigduizend achthonderdentien euro éénenvijftig eurocent (EUR 326.561.810,51)]³ OF

- a) [[in te vullen: [percentage]% van het bedrag van het kapitaal, zijnde [[bedrag] euro (EUR [bedrag])]] voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,]*
- b) [[in te vullen: [percentage]% van het bedrag van het kapitaal, zijnde [[bedrag] euro (EUR [bedrag])]] voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,]*
- c) [[in te vullen: [percentage]% van het bedrag van het kapitaal, zijnde [[bedrag] euro (EUR [bedrag])]], (1) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap (2) voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura*

³ Deze alinea zal enkel in de statuten worden ingevoegd indien de buitengewone algemene vergadering het voorstel onder agendapunt I. aanneemt.

(andere dan in het kader van de uitkering van een keuzedividend) en (3) voor enige andere kapitaalverhogingen,]⁴

met dien verstande dat het bestuursorgaan in elk geval het kapitaal nooit zal kunnen verhogen met meer dan het wettelijk maximumbedrag, zijnde driehonderdzesentwintig miljoen vijfhonderd ééne- en zestigduizend achthonderdentien euro éénenvijftig eurocent (EUR 326.561.810,51).

Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een storting of een boeking van een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het bruikbaar blijvend bedrag van het toegestane kapitaal.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 9 november 2020⁵.

De kapitaalverhogingen waartoe het bestuursorgaan aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inschrijving tegen contanten of door inbrengen in natura met naleving van de wettelijke bepalingen, of door incorporatie van reserves of van uitgiftepremies met of zonder creatie van nieuwe effecten. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten - al dan niet aan een andere roerende waarde gehecht - die aanleiding kunnen geven tot het creëren van aandelen met of zonder stemrecht. Het bestuursorgaan is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, ook ten gunste van welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen zijn, voor zover er, in de mate dat de GVV wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval, beantwoordt dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en de statuten vastleggen.

Onverminderd de toepassing van de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, (i) in het kader van het toegestane kapitaal waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig artikel 26, §1, derde lid GVV Wet zijn uitgevoerd over een periode van twaalf (12) maanden, niet meer bedraagt dan tien procent (10%) van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging of (ii) in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden voorgeschreven door de GVV wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Zonder afbreuk te doen aan de machtiging verleend aan het bestuursorgaan zoals uiteengezet in de voorgaande alinea's, heeft de buitengewone algemene vergadering van 9 november 2020⁶ het bestuursorgaan gemachtigd om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van een openbaar overnamebod, onder de voorwaarden waarin de toepasselijke wettelijke bepalingen voorzien en met naleving, desgevallend, van het onherleidbaar toewijzingsrecht waarin de GVV wetgeving voorziet. De kapitaalverhogingen die het bestuursorgaan uitvoert ingevolge voormelde machtiging worden aangerekend op het kapitaal dat nog gebruikt kan worden overeenkomstig dit artikel. Deze machtiging beperkt niet de bevoegdheden van het bestuursorgaan om over te gaan tot andere verrichtingen met aanwending van het toegestane kapitaal dan die waarin artikel 7:202 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziet.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag ervan worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen op het passief van de balans."

4. VERDERE STAPPEN

De beslissing tot machtiging tot aanwending van het toegestane kapitaal staat geagendeerd op de buitengewone algemene vergadering van 9 november 2020. Indien het vereiste quorum niet wordt bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering van 9 november 2020, zal een tweede buitengewone algemene

⁴ Alinea a), b) en c) zal enkel in de statuten worden ingevoegd indien de buitengewone algemene vergadering een voorstel onder de sub-agendapunten aanneemt onder zowel II.a, b. en c.

⁵ Indien het quorum niet wordt bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering van 9 november 2020, zal deze datum wijzigen naar de datum van de tweede buitengewone algemene vergadering, met name 8 december 2020.

⁶ Indien het quorum niet wordt bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering van 9 november 2020, zal deze datum wijzigen naar de datum van de tweede buitengewone algemene vergadering, met name 8 december 2020.

vergadering met dezelfde agenda plaatsvinden op 8 december 2020 te hotel Royal Astrid, Keizersplein 27 9300 Aalst.

Een aanwezigheidsquorum van ten minste de helft van de bestaande aandelen is vereist (tenzij in het geval van een tweede vergadering, die zal plaatsvinden ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen, indien de eerste vergadering het vereiste aanwezigheidsquorum niet heeft bereikt) om geldig te kunnen beraadslagen over de voorstellen A, B, C, D en E van de agenda van deze vergadering.

Het voorstel met betrekking tot een machtiging inzake het toegestane kapitaal en het voorstel met betrekking tot de machtiging inzake het toegestane kapitaal in geval van openbaar overnamebod vereisen een stemming met drie vierde meerderheid van de op de vergadering uitgebrachte stemmen waarbij onthoudingen in de teller noch in de noemer worden meegerekend.

5. BESLUIT

De Zaakvoerder stelt de algemene vergadering bijgevolg voor om het toegestane kapitaal te hernieuwen volgens de modaliteiten uiteengezet in dit bijzonder verslag.

Opgesteld te Erembodegem, op 25 september 2020

Montea Management NV,
Statutair zaakvoerder,
De heer Jo De Wolf,
Vaste vertegenwoordiger