

FB/D18/1409

REP. N° 2018/1840

" QRF "

Commanditaire Vennootschap op Aandelen
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Zetel te 2000 Antwerpen, Museumstraat 11, bus 211
BTW BE 0537.979.024 RPR Antwerpen - afdeling Antwerpen

CARENSVERGADERING

Het jaar tweeduizend en achttien.

Op achttien december.

Te Elsene, Kapitein Crespelstraat 16, op het kantoor.

Voor Ons, Meester **Vincent VRONINKS**, notaris te Elsene, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "VRONINKS, RICKER & WEYTS - geassocieerde notarissen", met zetel te Elsene (B-1050 Brussel), Kapitein Crespelstraat 16, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE 0686.709.520 RPR Brussel, houder van de minuut en die ze inschrijft in zijn repertorium.

Wordt een buitengewone algemene vergadering gehouden van de commanditaire vennootschap op aandelen "QRF", openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, waarvan de zetel gevestigd is te 2000 Antwerpen, Museumstraat 11, bus 211, gekend onder het ondernemingsnummer BTW BE 0537.979.024 RPR Antwerpen - afdeling Antwerpen (de **Vennootschap**).

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor notaris Vincent Vroninks, te Elsene, op 3 september 2013, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 september daarna, onder nummer 0141597.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatste ingevolge een akte verleden voor notaris Benoit Ricker, te Elsene, op 27 oktober 2017, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 november daarna, onder nummer 17161143.

BUREAU

De vergadering is geopend om vijftien uur vijftien.

Onder voorzitterschap van de heer Preben Christiane BRUGGEMAN, geboren te Antwerpen (Borgerhout), op 5 december 1984, wonende te B-2640 Mortsel, Het Prieel 4 (identiteitskaart nummer 592-4646951-53). Mevrouw Eline Stefanie PANNECOUCKE, geboren te Oostende, op 27 november 1985, wonende te B-1910 Kampenhout, Perksesteenweg 7 (identiteitskaart nummer 592-2692005-45).

Er worden geen stemopnemers aangesteld.

SAMENSTELLING VAN DE VERGADERING

Zijn aanwezig of vertegenwoordigd, de vennoten of aandeelhouders wiens naam, voornaam en adres of benaming en maatschappelijke zetel, evenals het aantal aandelen waarvan zij verklaren eigenaar te zijn, vermeld zijn op de hieraan gehechte aanwezigheidslijst, dewelke aldus wordt afgesloten en door al de aanwezige vennoten of aandeelhouders of volmachtdraggers en de leden van het bureau wordt ondertekend. Vervolgens en na lezing, wordt deze aanwezigheidslijst bekleed met de vermelding bijlage en door Ons notarissen "ne varietur" ondertekend.

VERTEGENWOORDIGING – VOLMACHTEN

De voormelde en de in de aanwezigheidslijst vermelde volmachten,

in aantal, zijn allen onderhands en zullen eveneens hieraan gehecht blijven om geregistreerd te worden samen met deze notulen. De lasthebbers erkennen dat de notarissen hen heeft gewezen op de gevolgen van een ongeldige lastgeving.

UITEENZETTING VAN DE VOORZITTER

De voorzitter deelt mee en verzoekt de notaris te notuleren wat volgt:

I. Deze vergadering heeft als agenda en voorstellen tot besluit:

Agendapunt 1: Wijziging van artikel 4.1 met betrekking tot het maatschappelijk doel naar aanleiding van de gewijzigde wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen

1. Kennisname van het verslag van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder opgesteld overeenkomstig artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen met betrekking tot de voorgestelde wijziging van het maatschappelijk doel, waaraan een staat van de activa en passiva van de Vennootschap is gehecht die niet ouder is dan drie maanden.

2. Kennisname van het verslag van de commissaris opgesteld overeenkomstig artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen met betrekking tot de staat van activa en passiva.

3. Voorstel onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de FSMA tot wijziging van het maatschappelijk doel teneinde de Vennootschap toe te laten in te spelen op toekomstige ontwikkelingen en haar toe te laten de mogelijkheden, die voorzien zijn in de gewijzigde GVV-Wet, maximaal te benutten.

4. Voorstel van besluit: *“De algemene vergadering beslist om het artikel 4.1 van de statuten door de volgende tekst te vervangen:*

“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.”

Agendapunt 2: Andere wijzigingen van de statuten naar aanleiding van de gewijzigde Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen

1. Voorstel onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de FSMA, om in artikel 4.2, lid 2 van de statuten de woorden “het vastgoed van de Vennootschap” te vervangen door de woorden “de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in artikel 4 van de GVV wet”.

Voorstel van besluit: *De algemene vergadering beslist om het artikel 4.2, lid 2 van de statuten door de volgende tekst te vervangen:*

“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 de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in artikel 4 van de GVV wet en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.”

2. Voorstel onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de FSMA, om artikel 4.5 van de statuten te schrappen.

Voorstel van besluit: *“De algemene vergadering beslist om artikel 4.5 van de statuten te schrappen”.*

3. Voorstel onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de FSMA, om in artikel 5 van de statuten een verbodsbepaling toe te voegen.

Voorstel van besluit: *“De algemene vergadering beslist om in het artikel 5 van de statuten volgende verbodsbepaling toe te voegen:*

“- Contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die haar overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.”

4. Voorstel onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de FSMA, om in de statuten het woord “dochteronderneming” telkens te vervangen door het woord “perimetervennootschap”.

Voorstel van besluit: *“De algemene vergadering beslist om in de statuten het woord “dochteronderneming” telkens te vervangen door het woord “perimetervennootschap”.*

Agendapunt 3: Wijziging van artikel 7.2 met betrekking tot toegestaan kapitaal

Voorstel van besluit: *“De algemene vergadering beslist om lid 4 van artikel 7.2 met betrekking tot het toegestaan kapitaal te wijzigen als volgt:*

“De zaakvoerder 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 perimetervennootschappen zijn, voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten indien (i) de Vennootschap hiertoe verplicht is krachtens de GVV wetgeving en (ii) de zaakvoerder dit onherleidbaar toewijzingsrecht niet heeft beperkt of opgeheven. De zaakvoerder is gemachtigd om het onherleidbaar toewijzingsrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken indien en in de mate dat de GVV wetgeving deze mogelijkheid in de toekomst zou voorzien.

In voorkomend geval beantwoordt dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en artikel 7.4 van de statuten vastleggen. Het moet niet worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend, onder de omstandigheden voorzien bij artikel 7.4 van de statuten.”

Agendapunt 4: Wijziging van artikel 7.4 met betrekking tot kapitaalverhoging

Voorstel van besluit: *“De algemene vergadering beslist om lid 6 van artikel 7.4 met betrekking tot kapitaalverhoging te wijzigen als volgt:*

“De inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in geld.

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten indien (i) de Vennootschap hiertoe verplicht is krachtens de GVV wetgeving en (ii) de algemene vergadering respectievelijk de zaakvoerder dit onherleidbaar toewijzingsrecht niet heeft beperkt of opgeheven indien en in de mate dat de GVV wetgeving deze mogelijkheid in de toekomst zou voorzien.””

Agendapunt 5: Formele vermindering van het maatschappelijk kapitaal

Toelichting: De Vennootschap stelt, naast de in het vorige agendapunt voorgestelde reële kapitaalvermindering, voor om een formele kapitaalvermindering door te voeren waardoor de fractiewaarde van de aandelen zou dalen tot EUR 1 per aandeel.

Zulke verlaging van de fractiewaarde van de aandelen laat de Vennootschap toe om op een snelle en flexibele manier in te spelen op toekomstige investeringsopportuniteiten en de kapitaalstructuur te beheersen door in een ruimer aantal gevallen te kunnen over gaan tot een kapitaalverhoging binnen de procedure van de procedure van het toegestaan kapitaal. De techniek van het toegestaan kapitaal biedt de statutaire zaakvoerder een graad van flexibiliteit en snelheid die niet beschikbaar is wanneer een aandeelhoudersvergadering moet bijeengeroepen worden.

Overeenkomstig artikel 606 van het Wetboek van vennootschappen kan de statutaire zaakvoerder zijn bevoegdheden binnen het toegestaan kapitaal immers niet aanwenden om nieuwe aandelen uit te geven tegen een uitgifteprijs die lager is dan de fractiewaarde van de bestaande aandelen of warrants of converteerbare obligaties uit te geven die uitoefenbaar of converteerbaar zijn in nieuwe aandelen aan een uitoefen- of conversieprijs (op een per-aandeel-basis) die lager is dan de fractiewaarde van de bestaande aandelen.

Om aldus te verzekeren dat de statutaire zaakvoerder van zijn bevoegdheden onder het toegestaan kapitaal kan gebruik maken, stelt de statutaire zaakvoerder voor om de fractiewaarde van de aandelen van de Vennootschap te verminderen door middel van een formele vermindering van het maatschappelijk kapitaal met toerekening van het bedrag van de kapitaalvermindering aan de onbeschikbare rekening uitgiftepremie.

De voorgestelde vermindering van de fractiewaarde resulteert in een boekhoudkundige verschuiving binnen het eigen vermogen van de post “kapitaal” naar de post “uitgiftepremies”. De vermindering van de fractiewaarde heeft geen economische impact op de Vennootschap. Vanuit een boekhoudkundig en financieel perspectief, zal de voorgestelde vermindering van de fractiewaarde geen impact hebben op het bedrag van het eigen vermogen, het aantal uitstaande aandelen, de nettowaarde per aandeel, of de Schuldbgraad. De kerncijfers van de Vennootschap blijven onveranderd.

Voorstel van besluit: *“De algemene vergadering besluit om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap te verminderen, met als resultaat een vermindering van de fractiewaarde van de aandelen van de Vennootschap tot EUR 1 per aandeel en besluit, ter implementatie hiervan, als volgt:*

(a) *Onder voorbehoud van de toepassing van de bepalingen van de artikelen 612 en 613 van het Wetboek van vennootschappen, zal het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap worden verminderd met een bedrag zodat het resulterende bedrag van het kapitaal gelijk zal zijn aan het aantal uitstaande aandelen vermenigvuldigd met EUR 1 per aandeel, en waarbij het bedrag van de kapitaalvermindering onmiddellijk zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening uitgiftepremie. Bijgevolg zal het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap verminderd worden tot het aantal uitstaande aandelen op het moment van de goedkeuring van het voorgestelde besluit, vermenigvuldigd met EUR 1 per aandeel.*

(b) *De kapitaalvermindering die zal plaatsvinden zonder annulering van bestaande aandelen van de Vennootschap, dient op dezelfde wijze te worden gedragen door elk van de bestaande aandelen, en zal volledig worden toegerekend aan het fiscaal volstort maatschappelijk kapitaal. Na de kapitaalvermindering zal elk aandeel dezelfde fractie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen. Bijgevolg zal het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 5.665.822 bedragen, vertegenwoordigd door 5.665.822 aandelen, waarbij elk aandeel een fractiewaarde zal hebben van EUR 1 per aandeel.*

(c) *Het bedrag van de kapitaalvermindering zal worden geboekt als onbeschikbare uitgiftepremie. Deze onbeschikbare uitgiftepremie zal worden vermeld op het passief van de balans van de Vennootschap onder het eigen vermogen. De rekening waarop de onbeschikbare uitgiftepremie zal worden geboekt zal, zoals het maatschappelijk kapitaal, de waarborg voor derden vormen en zal alleen kunnen worden verminderd ter uitvoering van een regelmatige beslissing van de algemene aandeelhoudersvergadering, genomen op de manier die vereist is voor een wijziging van de statuten van de Vennootschap.*

(d) *Overeenkomstig artikel 613 van het Wetboek van vennootschappen zal aan de aandeelhouders evenwel geen uitkering van de zo geboekte onbeschikbare uitgiftepremie toegestaan zijn zolang de aanspraken van schuldeisers overeenkomstig artikel 613 van het Wetboek van vennootschappen geen voldoening hebben gekregen, tenzij hun aanspraak om zekerheid te verkrijgen bij een uitvoerbare rechterlijke beslissing is afgewezen.*

(e) *Overeenkomstig artikel 184 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 worden uitgiftepremies gelijkgesteld met het (fiscaal gestort) kapitaal op voorwaarde dat ze overeenstemmen met werkelijk gestorte inbrengen, op het passief van de balans worden vermeld onder het eigen vermogen, op een rekening die, zoals het maatschappelijk kapitaal, de waarborg voor derden vormt en alleen kan worden verminderd ter uitvoering van een regelmatige beslissing van de algemene vergadering, getroffen met inachtneming van de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen die van toepassing zijn op statutenwijzigingen. Gelet op de vervulling van voorgaande voorwaarden heeft de formele kapitaalvermindering waarbij het bedrag van de kapitaalvermindering zal worden geboekt als*

onbeschikbare uitgiftepremie, in principe geen invloed op het totaalbedrag van het fiscaal gestort kapitaal (inclusief dus de gelijkgestelde uitgiftepremies).

(f) In het licht van de voormelde formele vermindering van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap, zal het bedrag van het toegestaan kapitaal vermeld in artikel 7.2 van de statuten, op dezelfde wijze worden verminderd, en zal het dienovereenkomstig worden verminderd naar EUR 5.129.802 (zijnde een bedrag gelijk aan EUR 1 vermenigvuldigd met het aantal uitstaande aandelen op het moment van de toekenning van de machtiging onder het toegestaan kapitaal, zijnde 5.129.802 aandelen)."

Agendapunt 6: Wijziging van artikel 7.1 van de statuten

Voorstel van besluit:

"De buitengewone algemene vergadering besluit om in navolging van de beslissing tot kapitaalvermindering, artikel 7.1 van de statuten van de Vennootschap te vervangen door volgende tekst: 'Het kapitaal van de vennootschap bedraagt vijf miljoen zeshonderd vijftien duizend achthonderd tweeëntwintig euro (EUR 5.665.822), en is vertegenwoordigd door vijf miljoen zeshonderd vijftien duizend achthonderd tweeëntwintig (5.665.822) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één/vijf miljoen zeshonderd vijftien duizend achthonderd tweeëntwintigste (1/5.665.822^{ste}) deel van het kapitaal vertegenwoordigen."

Agendapunt 7: Toepassing van artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen

Voorstel van besluit:

"De algemene vergadering neemt kennis van de beslissing van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van de vennootschap, Qrf Management NV, tot goedkeuring van de kredietovereenkomst die op 28 juni 2018 door de Vennootschap is afgesloten met Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts de France en neemt meer bepaald kennis van artikel 11 van deze kredietovereenkomst dat stelt dat de vroegtijdige integrale terugbetaling van het krediet kan worden gevorderd indien er een controlewijziging zou plaatsvinden over de Vennootschap. Het begrip "controlewijziging" wordt in deze kredietovereenkomst gedefinieerd als twee of meer personen die gezamenlijk handelen dan wel een individuele persoon die (juridisch dan wel vermogensrechtelijk) direct of indirect meer dan 50% van de aandelen van de Vennootschap verwerven. De algemene vergadering beslist, in toepassing van artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen, tot goedkeuring en bekrachtiging van de bepalingen van artikel 11 van deze kredietovereenkomst."

Agendapunt 8: Delegatie van bevoegdheden voor de vervulling van de formaliteiten

Voorstel van besluit: "De vergadering beslist tot het toekennen:

- aan de zaakvoerder van alle bevoegdheden voor de uitvoering van de genomen besluiten, met mogelijkheid tot delegatie;
- aan de notaris, minuuthouder, van alle bevoegdheden om de indiening en de publicatie van dit document, alsmede aan notaris Vincent Vroninks, te Elsene, de coördinatie van statuten naar aanleiding van de genomen besluiten te waarborgen."

II. Er bestaan thans vijf miljoen zeshonderd vijftien duizend achthonderd tweeëntwintig (5.665.822) aandelen en er werden door de Vennootschap geen obligaties uitgegeven.

III. De bijeenroepingen tot deze vergadering, die de agenda vermelden, werden gedaan, conform het Wetboek van vennootschappen, door middel van aankondigingen geplaatst in (a) het Belgisch Staatsblad van 2018, en (b) in een nationaal verspreid blad, m.n. "De Standaard" van 2018.
De voorzitter legt de bewijsexemplaren van deze aankondigingen neer op het bureau.

Bovendien werd de oproeping minstens dertig dagen vóór de vergadering aan de vennoten of aandeelhouders op naam, alsook aan de commissaris en de statutaire zaakvoerder van de vennootschap meegedeeld. Van de vervulling van deze formaliteit moet geen bewijs worden voorgelegd.

- IV. De enige zaakvoerder is hier vertegenwoordigd, zodat geen verantwoording dient te worden verstrekt over de wijze van uitnodiging.
- V. Uit voormelde aanwezigheidslijst blijkt dat zeshonderd vierenveertigduizend driehonderd zesennegentig (644.396) aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, hetzij elf komma zevenendertig procent (11,37 %) en dus minder dan de helft van het kapitaal.
- VI. Bijgevolg stelt de voorzitter vast dat deze vergadering niet geldig kan beraadslagen over de onderwerpen op de agenda. Hij deelt mee dat, zoals vermeld in de bijeenroeping tot deze vergadering, een tweede vergadering, met dezelfde agenda, zal worden bijeengeroepen op 9 januari 2019, om 10.00 uur. Deze vergadering zal geldig beraadslagen ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen.

SLOT

De agenda uitgeput zijnde wordt de vergadering geheven om vijftien uur dertig.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht op geschriften bedraagt vijfnegentig euro (95,00 EUR).

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt plaats en datum als boven.

Na voorlezing met toelichting van deze notulen, integraal met betrekking tot de bij wet bedoelde vermeldingen, en gedeeltelijk voor wat de overige bepalingen betreft, ondertekenen de voorzitter van de vergadering, qualitate qua, en de leden van de vergadering, vertegenwoordigd zoals gezegd, die het wensen, met Ons, notaris.

(volgen de handtekeningen)

Bijlagen : aanwezigheidslijst en volmachten.

VOOR GELIJKLUIDENDE EXPEDITIE.