
**OPROEPING BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING
VAN QRF COMM.VA OP 07 NOVEMBER 2019**

Geachte Aandeelhouder,

Betreft : **Buitengewone algemene vergadering van 07 november 2019 om 11.00 uur**

De Statutaire Zaakvoerder heeft het genoegen u uit te nodigen voor de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders (de **Vergadering**) van Qrf Comm. VA (de **Vennootschap**), die zal plaatsvinden op donderdag 7 november 2019 om 11.00 uur te Notariskantoor Vroninks & Ricker, Kapitein Crespelstraat 16, 1050 Brussel (indien het vereiste quorum niet zou bereikt zijn op deze vergadering, zal een tweede buitengewone algemene vergadering worden gehouden op dinsdag 26 november 2019 om 11.00 uur te Notariskantoor Vroninks & Ricker, Kapitein Crespelstraat 16, 1050 Brussel) om te beraadslagen over de volgende agenda:

Agenda en voorstellen tot besluit

Agendapunt 1: Overboeken van onbeschikbare uitgiftepremies naar beschikbare rekening – uitkeerbare ruimte verhogen

Toelichting:

De statutaire zaakvoerder stelt voor om het volledige bedrag van de (onbeschikbare) uitgiftepremies over te boeken naar een beschikbare rekening met het oog op het vergroten van de wettelijke ruimte om in de toekomst mogelijks EPRA resultaat uit te keren.

De voorgestelde overboeking van de (onbeschikbare) uitgiftepremies naar een beschikbare rekening behelst een boekhoudkundige verschuiving binnen het eigen vermogen. Deze overboeking heeft geen economische impact op de Vennootschap en zal geen impact hebben op het bedrag van het eigen vermogen, het aantal uitstaande aandelen, de nettowaarde per aandeel of de schuldgraad.

Overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen (artikel 7:212 van het nieuw Wetboek van vennootschappen en verenigingen) mag de Vennootschap geen dividend uitkeren indien het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van dergelijke dividenduitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestort kapitaal vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd (daarin o.a. begrepen de op een onbeschikbare rekening geboekte uitgiftepremies). De uitkeerbare ruimte onder artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen (artikel 7:212 van het nieuw Wetboek van vennootschappen en verenigingen) kan verder (negatief) worden beïnvloed door o.a. een toename van de reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed alsook een toename van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten volgens hetgeen bepaald in artikel 13 en Hoofdstuk 4 van Bijlage C van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. Met dit voorstel tot overboeking van de uitgiftepremies naar een beschikbare rekening zal de uitkeerbare ruimte onder artikel 617 van het

Wetboek van vennootschappen (artikel 7:212 van het nieuw Wetboek van vennootschappen en verenigingen) verruimen, wat de Vennootschap in staat moet stellen om mogelijks EPRA resultaat uit te keren in de komende boekjaren.

In het licht van voorgaande, stelt de statutaire zaakvoerder eveneens voor om een statutenwijziging door te voeren teneinde op te nemen dat, in geval van een kapitaalverhoging die gepaard gaat met de betaling van een uitgiftepremie, de uitgiftepremie naar keuze van de statutaire zaakvoerder op een onbeschikbare of beschikbare rekening onder het eigen vermogen op het passief van de balans zal worden geplaatst

Voorstel van besluit:

"De algemene vergadering beslist om het volledige bedrag van de (onbeschikbare) uitgiftepremies over te boeken naar een beschikbare rekening. De statutaire zaakvoerder stemt eveneens in met dit besluit.

De algemene vergadering beslist vervolgens om de tekst van artikel 7.4, 5^e lid te vervangen door volgende tekst:

"Indien de algemene vergadering beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, zal het bedrag ervan, na eventuele aanrekening van de kosten, naar keuze van de zaakvoerder op een onbeschikbare of beschikbare rekening onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden geplaatst."

De statutaire zaakvoerder stemt eveneens in met voornoemd besluit."

Agendapunt 2: Hernieuwing machtiging inzake toegestaan kapitaal

Toelichting:

Op 6 juni 2017 werd aan de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap een machtiging inzake toegestaan kapitaal verleend waarvan het huidig saldo EUR 3.642.302 bedraagt. Intussen bedraagt het kapitaal van de Vennootschap EUR 7.153.322. (hetgeen meteen ook geldt als wettelijke maximumgrens voor de machtiging inzake toegestaan kapitaal voor genoteerde vennootschappen). Gezien het toegestaan kapitaal de Vennootschap de mogelijkheid geeft om snel te reageren op opportuniteiten die de vastgoedportefeuille van de Vennootschap kunnen uitbreiden, wenst het bestuur in het licht van de algemene strategie die zij ontwikkelt voor te stellen om de machtiging inzake toegestaan kapitaal te hernieuwen ten belope van een maximumbedrag van EUR 7.153.322 voor een hernieuwbare periode van vijf jaar.

Voorstel van besluit:

"De algemene vergadering neemt kennis van het verslag van de statutaire zaakvoerder overeenkomstig artikel 657 juncto 604 van het Wetboek van vennootschappen

De algemene vergadering beslist om de machtiging aan de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap inzake toegestaan kapitaal te hernieuwen ten belope van een maximumbedrag van EUR 7.153.322 (en dus het huidig saldo van het toegestaan kapitaal ten bedrage van EUR 3.642.302 te annuleren) voor

een hernieuwbare periode van vijf jaar die ingaat vanaf de publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering die over dit voorstel heeft beraadslaagd en beslist.

De algemene vergadering beslist vervolgens om artikel 7.2 van de statuten van de Vennootschap te vervangen door volgende tekst:

"De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximum bedrag van zeven miljoen honderddrieënvijftigduizend driehonderdtweëntwintig euro (EUR 7.153.322) op de data en overeenkomstig de modaliteiten die hij zal bepalen, conform de artikelen 603-608 van het Wetboek van vennootschappen. 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 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering die deze machtiging heeft verleend.

De kapitaalverhogingen waarover de zaakvoerder aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inbrengen in geld, door inbrengen in natura of door gemengde inbreng, door omzetting van (beschikbare of onbeschikbare) reserves of van uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe effecten en telkens met naleving van de wettelijke bepalingen. 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.

De zaakvoerder is gemachtigd om bij de kapitaalverhoging of uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten het voorkeurrecht van de aandeelhouders op te heffen of te beperken, overeenkomstig hetgeen bepaald in het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving. De zaakvoerder kan bij kapitaalverhogingen of uitgiften van converteerbare obligaties eveneens het voorkeurrecht van de aandeelhouders beperken of uitsluiten ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan personeelsleden van de vennootschap of haar dochtervennootschappen, overeenkomstig hetgeen bepaald in het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving. In dergelijke gevallen zal er bij de toekenning van nieuwe effecten aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht worden verleend indien (i) de Vennootschap hiertoe verplicht is krachtens de GVV wetgeving of andere 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 of enige andere 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 (i) inbreng in geld 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 of (ii) kapitaalverhogingen door inbreng in geld die gebeuren met gebruik van het toegestaan kapitaal en waarbij het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die op die

wijze hebben plaatsgevonden over een periode van 12 maanden niet meer dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging bedragen.

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

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtiging werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, zal het bedrag ervan, na eventuele aanrekening van de kosten, naar keuze van de zaakvoerder op een onbeschikbare of beschikbare rekening onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden geplaatst."

De statutaire zaakvoerder stemt eveneens in met voornoemde besluiten."

Agendapunt 3: Delegatie van bevoegdheden voor de vervulling van de formaliteiten

Voorstel van besluit:

"De vergadering beslist tot het toekennen:

- aan de statutaire zaakvoerder van de Vennootschap van alle bevoegdheden voor de uitvoering van de genomen besluiten, met mogelijkheid tot delegatie;*
- aan notaris Vroninks van alle bevoegdheden voor de indiening en de publicatie van dit document, de coördinatie van de statuten naar aanleiding van de genomen besluiten evenals alle formaliteiten die in het kader van de genomen besluiten dienen te worden uitgevoerd, met mogelijkheid tot delegatie.*

De statutaire zaakvoerder stemt eveneens in met dit besluit."

* *
*

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 aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, indien de eerste Vergadering het vereiste aanwezigheidsquorum niet heeft bereikt) om geldig te kunnen beraadslagen over de voorstellen 1 en 2 van de agenda van deze Vergadering. De Vergadering kan geldig over het voorstel 3 van de agenda van deze Vergadering beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen.

De statutenwijzigingen die hierboven zijn beschreven, dienen de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) te krijgen.

In het geval dat in deze Vergadering het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt wordt, dan zal op dinsdag 26 november 2019 een tweede buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen worden die zal plaatsvinden om 11 uur te Notariskantoor Vroninks & Ricker, Kapitein Crespelstraat 16, 1050 Brussel, die op geldige wijze over dezelfde agenda zal beslissen, ongeacht het aantal aandelen dat aanwezig of vertegenwoordigd zal zijn.

Om te worden goedgekeurd, vereisen de voorstellen 1 en 2 van de agenda een stemming met drie vierde meerderheid van de op de Vergadering uitgebrachte stemmen en het voorstel 3 van de agenda een stemming met een gewone meerderheid van de op de Vergadering uitgebrachte stemmen. De beslissingen van de Vergadering worden slechts geldig genomen mits instemming van de statutaire zaakvoerder.

PRAKTISCHE FORMALITEITEN

Toelating tot de algemene vergadering

1) Registratie

Overeenkomstig artikel 21 van de statuten en artikel 536 van het Wetboek van vennootschappen, wordt het recht om aan de algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen verleend door de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de 14e dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur ('registratiedatum'), namelijk op **donderdag 24 oktober 2019 om 24:00 uur** hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering. Alleen personen die op deze registratiedatum aandeelhouder zijn van de vennootschap, zijn gerechtigd om deel te nemen aan en te stemmen op de algemene vergadering.

2) Melding van het voornemen om aan de algemene vergadering deel te nemen

Houders van aandelen op naam

De houders van aandelen op naam die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief te richten aan de zetel van de vennootschap (Museumstraat 11 bus 211, 2000 Antwerpen), per fax op het nummer +32 3 369 94 24 of per e-mail aan info@qrf.be. Deze kennisgeving dient uiterlijk **de 6e dag vóór de datum van de algemene vergadering** te gebeuren. Om toegelaten te worden tot de algemene



vergadering van 7 november 2019 is het noodzakelijk dat u als aandeelhouder op naam de vennootschap hiervan in kennis stelt en dit **uiterlijk op vrijdag 1 november 2019**.

Houders van gedematerialiseerde aandelen

De houders van gedematerialiseerde aandelen die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten een attest bezorgen, afgeleverd door hun financiële tussenpersoon of de erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling, waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die zijn voorgelegd of op naam van de aandeelhouder op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. De neerlegging dient te geschieden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap (Museumstraat 11 bus 211, 2000 Antwerpen) of bij ING (Marnixlaan 24, 1000 Brussel), uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de algemene vergadering, zijnde **uiterlijk op vrijdag 1 november 2019**.

Volmacht

Elke aandeelhouder mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, die zelf geen aandeelhouder dient te zijn. Behalve wanneer het Belgische recht toestaat dat verschillende volmachtdragers worden aangewezen, mag een aandeelhouder slechts één persoon als volmachtdrager aanduiden.

U kan zich steeds laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde via het volmacht formulier dat u op de website van de vennootschap (www.qrf.be) vindt. De naam van de mandataris kan ingevuld worden of kan open gelaten worden. Indien de naam van de mandataris niet is ingevuld, kan het bureau van de algemene vergadering deze zelf invullen. De volmacht moet ondertekend zijn door de aandeelhouder (of, indien het een rechtspersoon betreft, door zijn wettelijke vertegenwoordiger) en de volmacht moet uiterlijk de 6e dag vóór de datum van de algemene vergadering, zijnde **vrijdag 1 november 2019**, worden neergelegd op de maatschappelijke zetel van de vennootschap (Museumstraat 11 bus 211, 2000 Antwerpen) of per fax worden doorgestuurd op het nummer +32 03 369 94 24 of via e-mail aan info@qrf.be.

Mogelijkheid om nieuwe onderwerpen op de agenda te plaatsen

Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3 % bezitten van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap hebben het recht om punten op de agenda van de algemene vergadering te plaatsen en voorstellen tot besluit (met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen) in te dienen.

Zulke aanvragen moeten gericht worden aan de zetel van de vennootschap (Museumstraat 11 bus 211, 2000 Antwerpen) of per e-mail aan info@qrf.be, **uiterlijk op woensdag 16 oktober 2019**. In voorkomend geval zal de aangevulde agenda uiterlijk op **woensdag 23 oktober 2019** bekendgemaakt worden. Meer gedetailleerde informatie over de voorwaarden om van deze mogelijkheid gebruik te maken, vindt men terug op de website (www.qrf.be).

Recht tot vraagstelling

Aandeelhouders kunnen hun vraagrecht uitoefenen en dit zowel schriftelijk als tijdens de algemene vergadering. Zodra de oproeping tot de algemene vergadering gepubliceerd is, kunnen de



aandeelhouders schriftelijke vragen stellen, voor zover ze voldoen aan de formaliteiten hierboven vermeld onder "Toelating tot de algemene vergadering". Schriftelijke vragen dienen uiterlijk op de 6^{de} dag vóór de algemene vergadering, zijnde uiterlijk op **vrijdag 1 november 2019** op de zetel van de vennootschap toe te komen via gewone brief of via e-mail aan info@qrf.be.

Ter beschikking stellen van stukken

Iedere aandeelhouder kan op vertoon van het bewijs van hun titel en zodra de oproeping tot de algemene vergaderingen is gepubliceerd, op de zetel van de vennootschap kosteloos een afschrift verkrijgen van volgende stukken:

- de stukken die zullen worden voorgelegd aan de algemene vergaderingen;
- de agenda van de algemene vergaderingen die tevens een voorstel tot besluit of een commentaar van de statutaire zaakvoerder bevat en;
- het formulier dat kan worden gebruikt voor het stemmen bij volmacht.

Deze stukken zijn eveneens terug te vinden op de website www.qrf.be onder "Investor Relations – Algemene vergadering".

Qrf Management NV

Statutaire Zaakvoerder Qrf Comm. VA

Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger,

William Vanmoerkerke