

GENK GREEN LOGISTICS
Naamloze vennootschap
Institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (IGVV)
Uitbreidingstraat 66
2600 Antwerpen

Ondernemingsnummer: 0701.944.557 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
BTW-nummer: BE 0701.944.557

(hierna de "**Vennootschap**" genoemd)

**BIJZONDER VERSLAG VAN HET BESTUURSORGAAN OPGESTELD IN TOEPASSING VAN ARTIKEL
7:179 §1 JUNCTO ARTIKEL 7:197, §1 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN
VERENIGINGEN INZAKE EEN INBRENG IN NATURA**

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben de eer om u een bijzonder verslag opgesteld overeenkomstig artikel 7:179 §1 *juncto* artikel 7:197, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("WVV") voor te leggen, in het kader van een voorgenomen inbreng in natura.

De geplande inbreng in natura bestaat uit (i) de inbreng van een schuldvordering ten bedrage van 7.000.048 EUR (hierna de "**Schuldvordering 1**") door de huidige klasse A aandeelhouder van de Vennootschap, i.e. de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap Intervest Offices & Warehouses NV, met zetel te Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen, en met ondernemingsnummer 0458.623.918, (ii) de inbreng van een schuldvordering ten bedrage van 1.403.655 EUR (hierna de "**Schuldvordering 2**") door de huidige klasse B aandeelhouder van de Vennootschap, i.e. J.M. Construct NV, met zetel te Ekkelgaarden 16, 3500 Hasselt, en met ondernemingsnummer 0439.659.230, en (iii) de inbreng van een schuldvordering ten bedrage van 5.596.393 EUR (hierna de "**Schuldvordering 3**") door de huidige klasse B aandeelhouder van de Vennootschap, i.e. de vennootschap naar Luxemburgs recht Hino Invest SA, met maatschappelijke zetel te Rue Astrid 2, 1143 Luxemburg, Luxemburg, en ingeschreven in het ondernemingsregister van Luxemburg onder nummer B191960, (Schuldvordering 1, Schuldvordering 2 en Schuldvordering 3 hierna gezamenlijk de "**Schuldvorderingen**").

Dit verslag heeft tot doel om het belang van de Vennootschap bij de voorgestelde inbreng in natura van de voormelde schuldvorderingen, met inbegrip van de daaruitvoortvloeiende kapitaalverhoging ten bedrage van 14.000.096 EUR, nader toe te lichten.

Over de inbreng in natura van de voormelde schuldvorderingen, met inbegrip van de daaruitvoortvloeiende kapitaalverhoging ten bedrage van 14.000.096 EUR, zal beslist worden ter gelegenheid van een buitengewone algemene vergadering gehouden voor de notaris.

Artikel 7:179, §1 WVV leest als volgt:

“Het bestuursorgaan stelt een verslag op over de verrichting, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.

De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor of een externe accountant aangewezen door het bestuursorgaan, beoordeelt in een verslag of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Die verslagen worden neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°. Zij worden in de agenda vermeld. Een kopie ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 7:132.

Wanneer het verslag van het bestuursorgaan of het verslag van de commissaris, bedrijfsrevisor of externe accountant dat de in het derde lid bedoelde beoordeling bevat ontbreekt, is het besluit van de algemene vergadering nietig.”

Artikel 7:197, §1 van het WVV leest als volgt:

“Ingeval een kapitaalverhoging een inbreng in natura omvat, zet het bestuursorgaan in het in artikel 7:179, § 1, eerste lid, bedoelde verslag uiteen waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap. Het verslag bevat een beschrijving van elke inbreng in natura en bevat daarvan een gemotiveerde waardering. Het geeft aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Het bestuursorgaan deelt dit verslag in ontwerp mee aan de commissaris of, als er geen commissaris is, een door het bestuursorgaan aangestelde bedrijfsrevisor.

De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor aangewezen door het bestuursorgaan onderzoekt in het in artikel 7:179, § 1, tweede lid, bedoelde verslag de door het bestuursorgaan toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethoden. Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methodes van waardering. Het verslag geeft aan of de waardebepalingen waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

In zijn verslag, waarbij het verslag van de commissaris of van de bedrijfsrevisor wordt gevoegd, geeft het bestuursorgaan in voorkomend geval aan waarom het van de conclusies van dit laatste verslag afwijkt.

De hierboven bedoelde verslagen worden neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°. Zij worden in de agenda vermeld. Een kopie ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 7:132.

Wanneer de in het eerste lid bedoelde beschrijving en verantwoording door het bestuursorgaan, of van de in het tweede lid bedoelde waardering en verklaring van de commissaris of van de bedrijfsrevisor ontbreekt, is het besluit van de algemene vergadering nietig.”

Dit bijzonder verslag werd in ontwerp meegedeeld aan de commissaris van de Vennootschap, i.e. Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander. De commissaris werd belast met het opstellen van het verslag over de inbreng overeenkomstig artikel 7:197, §1, tweede lid WVV. Dit verslag van de commissaris is aangehecht als Bijlage 1. De raad van bestuur heeft besloten niet af te wijken van de conclusies van het verslag van de commissaris.

Zowel dit bijzonder verslag als het verslag van de commissaris zullen worden neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4° WVV.

Conform artikel 8 van de statuten van de Vennootschap zal dit verslag bovendien bekendgemaakt worden op de website van OGVV Intervest Offices & Warehouses NV.

1. BESCHRIJVING EN WAARDERING VAN DE INBRENG

1.1. Beschrijving van de inbreng

De voorgestelde inbreng in natura in het kapitaal van de Vennootschap bestaat uit (i) de inbreng van Schuldvordering 1 door OGVV Intervest Offices & Warehouses NV, (ii) de inbreng van Schuldvordering 2 door J.M. Construct NV, en (iii) de inbreng van Schuldvordering 3 door de vennootschap naar Luxemburgs recht Hino Invest SA, overeenkomstig de waardering vermeld hieronder in 1.2.

1.2. Waardering van de inbreng

De raad van bestuur stelt voor om de inbreng van de Schuldvorderingen door te voeren op basis van de nominale waarde van de Schuldvorderingen, te weten een inbreng in natura ten bedrage van 14.000.096 EUR.

2. VERGOEDING VOOR DE INBRENG IN NATURA

In ruil voor de inbreng in natura zullen nieuwe aandelen van de Vennootschap worden uitgegeven.

Het kapitaal van de Vennootschap bedraagt thans 9.200.000 EUR, vertegenwoordigd door 768 aandelen (384 klasse A aandelen en 384 klasse B aandelen), zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/768^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen.

2.1. Uitgifteprijs

De fractiewaarde van de bestaande aandelen bedraagt EUR 11.979,1666666667 of afgerond 11.979,17 EUR (i.e. 9.200.000 EUR (kapitaal) gedeeld door 768 (aandelen)).

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen zal minstens gelijk zijn aan de fractiewaarde van de bestaande aandelen van afgerond 11.979,17 EUR per aandeel. De totale uitgifteprijs zal ten belope van het deel gelijk aan de fractiewaarde van de bestaande aandelen vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen (afgerond naar boven tot op de eurocent) als kapitaal worden geboekt, en ten belope van het saldo als onbeschikbare reserve op een aparte onbeschikbare passiefrekening "Uitgiftepremies" worden geboekt. Bij de uitgifte van de nieuwe aandelen zal de fractiewaarde van de bestaande en nieuwe aandelen gelijkgeschakeld worden, zodat alle aandelen vanaf dan een gelijk deel van het kapitaal zullen vertegenwoordigen.

In overeenstemming met artikel 8 van de statuten van de Vennootschap en de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) mag de uitgifteprijs bij een uitgifte van de nieuwe aandelen niet minder bedragen dan de nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste 4 maanden voor de datum van de akte van kapitaalverhoging, i.e. 23 december 2022. Op basis van de staat van activa en activa per 30 september 2022 van de Vennootschap, die als Bijlage 2 aan huidig verslag wordt aangehecht, bedraagt de nettowaarde per aandeel afgerond 56.123 EUR.

Zodat de uitgifte binnen elke soort aandelen plaatsvindt naar evenredigheid en er geen wijziging van de rechten verbonden aan elke soort optreedt overeenkomstig artikel 7:155 WvV en de klasse A aandeelhouder en klasse B aandeelhouder nog steeds elk 50% van de lidmaatschapsrechten, waaronder de stemrechten, en vermogensrechten in de Vennootschap aanhouden zullen 248 nieuwe aandelen (14.000.096 EUR gedeeld door een minimale uitgifteprijs gelijk aan de nettowaarde van afgerond 56.123 EUR = 249 (afgerond naar beneden) -1 aandeel) in de Vennootschap worden uitgegeven (hierna de “**Nieuwe Aandelen**”). Het betreft 124 nieuwe klasse A aandelen aan OGVV Intervest Offices & Warehouses NV en 124 nieuwe klasse B aandelen (25 nieuwe klasse B aandelen aan J.M. Construct NV en 99 nieuwe klasse B aandelen aan de vennootschap naar Luxemburgs recht Hino Invest SA).

De uitgifteprijs van de Nieuwe aandelen bedraagt bijgevolg 56.452 EUR per aandeel (14.000.096 EUR gedeeld door 248 nieuwe aandelen).

In overeenstemming met artikel 8 van de statuten van de Vennootschap, bevestigt de raad van bestuur dat de uitgifte van de nieuwe aandelen aan fractiewaarde niet minder bedraagt dan de nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste 4 maanden voor de datum van de akte van kapitaalverhoging, i.e. rond 23 december 2022.

De Nieuwe Aandelen zullen aandelen op naam zijn, zonder vermelding van nominale waarde, met dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen.

Vanaf hun uitgifte zullen de Nieuwe Aandelen recht geven op hun deel in het resultaat vanaf de start van het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2022 en dat zal eindigen op 31 december 2022.

2.2. Kapitaal na de kapitaalverhoging

De Verhoging van het kapitaal bedraagt in totaal 14.000.096 EUR, inclusief uitgiftepremie. Het bedrag zal als volgt worden geboekt:

- ten belope van de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (zijnde afgerond 11.979,17 EUR per aandeel) vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen of een bedrag van 2.970.833 EUR, zal worden geboekt op de rekening “Kapitaal”; en
- ten belope van het saldo, zijnde 11.029.263 EUR, als een onbeschikbare reserve op een afzonderlijke rekening “Uitgiftepremies” onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap zal worden geboekt.

Volgend op de kapitaalverhoging, zal het geplaatst kapitaal van de Vennootschap 12.170.833 EUR bedragen, vertegenwoordigd door 1.016 aandelen (508 klasse A aandelen en 508 klasse B aandelen), zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/1.016^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen.

2.3. Aandeelhoudersstructuur

De aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap voor en na de inbreng in natura is de volgende:

Aandeelhouders	Voor de inbreng in natura		Inbreng in natura	Na de inbreng in natura	
	Aantal aandelen	Lidmaatschaps-rechten (waaronder stemrechten) en vermogens-rechten		Aantal aandelen	Lidmaatschaps-rechten (waaronder stemrechten) en vermogens-rechten
OGVV Intervest Offices & Warehouses NV Uitbreidingstraat 66 2600 Antwerpen	384 (klasse A)	50,0%	124 (klasse A)	508 (klasse A)	50%
J.M. Construct NV Ekkelgaarden 16 3500 Hasselt	77 (klasse B)	10,03%	25 (klasse B)	102 (klasse B)	10,04%
Hino Invest SA een vennootschap naar Luxemburgs recht Rue Astrid 2 1143 Luxemburg Luxemburg	307 (klasse B)	39,97%	99 (klasse B)	406 (klasse B)	39,96%
Totaal:	768 aandelen (384 klasse A aandelen en 384 klasse B aandelen)	100%	248 aandelen (124 klasse A aandelen en 124 klasse B aandelen)	1.016 aandelen (508 klasse A aandelen en 508 klasse B aandelen)	100%

Zoals hierboven aangegeven behouden de aandelen klasse A en de aandelen klasse B na de inbreng in natura elk 50% van de stemrechten. De lidmaatschapsrechten waaronder stemrechten en vermogensrechten van J.M. Construct NV wijzigen van 10,03% naar 10,04% na kapitaalverhoging als gevolg van de afronding naar een geheel aantal aandelen, en een gelijkblijvende factiewaarde. Voor de vennootschap naar Luxemburgs recht Hino Invest SA wijzigen de lidmaatschapsrechten waaronder stemrechten en vermogensrechten van 39,97% naar 39,96%.

3. BELANG VAN DE INBRENG EN VAN DE KAPITAALVERHOOGING

De raad van bestuur stelt dat de voorgestelde inbreng in natura van de Schuldvorderingen en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging zullen plaatsvinden teneinde het eigen vermogen van de Vennootschap te versterken.

In het kader van het voorgaande, stelt de raad van bestuur dat de bovenvermelde inbreng en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap worden uitgevoerd en de bovenvermelde motivering het belang van de Vennootschap om de voorgestelde kapitaalverhoging uit te voeren, verantwoordt.

De raad van bestuur sluit zich aan bij het verslag van de commissaris van de Vennootschap.

4. CONCLUSIE

Gelet op het bovenstaande, verzoekt de raad van bestuur de voorgestelde inbreng in natura van de Schuldvorderingen goed te keuren ter gelegenheid van een buitengewone algemene vergadering te houden voor notaris.

Gedaan te: Antwerpen

Op: 22 december 2022

Handtekeningen:

De heer Gunther Gielen

De Heer Marc Peeters

De heer Louis Machiels

Mevrouw Fabienne Soetaers

Bijlagen:

1. Kopie van het verslag van de commissaris opgesteld overeenkomstig artikel 7:197, §1 WVV;
2. Staat van activa en passiva per 30 september 2022.