

VRAGEN / ANTWOORDEN

VOOR DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 22 APRIL 2020

Hieronder vindt u de antwoorden op de verschillende gestelde vragen, die we in 5 thema's hebben gegroepeerd.

OVER DE PRAKTISCHE MODALITEITEN VAN DE ORGANISATIE EN DE DEELNAME AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING

De Raad van Bestuur diende zich aan te passen aan de bepalingen van zowel de wet als de statuten met betrekking tot de bijeenroeping van de Algemene Vergadering, namelijk :

- de uitnodigingen tot deelname ten minste 15 dagen voor de statutaire datum van de AvA, d.w.z. woensdag 8 april, te versturen;
- de publicatie in het Belgisch Staatsblad van 9 april, d.w.z. 1 dag na de verzending van de oproepingen op de statutaire datum, van het Koninklijk Besluit houdende bijzondere bevoegdheden inzake met name de praktische organisatie van en de deelname aan de vergadering, dat een tweede brief aan de aandeelhouders vereist;
- zich te houden aan de regels van de lock down welke elke fysieke samenkomst verbiedt:

Uittreksel uit het Koninklijk Besluit van 9 april 2020, gepubliceerd in het Staatsblad op pagina's 25.770 en 25.771:

"In de huidige omstandigheden is het evenwel niet mogelijk, noch verantwoord in het kader van de volksgezondheid, om vooral vennootschappen en verenigingen met een groot aantal aandeelhouders of leden te verplichten vergaderingen te organiseren waarop tientallen, honderden of duizenden personen (aandeelhouders of leden, of hun volmachthouders) fysiek aanwezig kunnen zijn. Systemen waarbij een dergelijk groot aantal personen actief op afstand kunnen deelnemen die voldoende garanties bieden dat ook alleen personen die gemachtigd zijn deel te nemen, effectief deelnemen, zijn niet wijd verspreid op de Belgische markt en het is hoe dan ook praktisch niet meer mogelijk om ze nu tijdig en op betrouwbare manier in werking te stellen. Bovendien blijkt dat de plaatsing van dergelijke systemen opnieuw de concentratie van een relatief groot aantal mensen op dezelfde plaats vereist, met mogelijke risico's voor verdere verspreiding van het virus".

Het Koninklijk Besluit gaf de Raad de keuze tussen uitstel van de AVA of handhaving van de AVA op de statutaire datum, onder strikte voorwaarden, met name wat betreft de deelname, de stemming en de volmachten (zie blz. 25780 tot 25785 van het bijgevoegde KB).

Net zoals een zeer groot aantal bedrijven gaf de Raad er de voorkeur aan de datum van de vergadering niet uit te stellen, omdat hij geen visie had op het einde of de verlenging van de lockdown. De Raad vreest zelfs de mogelijke risico's van opeenvolgende opheffingen en nieuwe opleggingen van de lockdown, wat de facto leidt tot totale onzekerheid over de datum waarop een conventionele vergadering zou kunnen worden gehouden.

Bovendien vereist niets in de actuele toestand van het bedrijf, waarvan de resultaten voor 2019 en de vooruitzichten voor 2020 (uiteraard met uitzondering van de onvoorspelbare gevolgen van Covid) uitstekend zijn, een speciale resolutie die een uitstel van de vergadering rechtvaardigt.

BETREFFENDE DE COVID-19-PANDEMIE EN DE ACTIVITEIT VAN DE ONDERNEMING

Het management van het bedrijf heeft onmiddellijk de nodige maatregelen genomen om te voldoen aan de verschillende regels in elk land waar we actief zijn. Telewerken is een realiteit met een permanente aanwezigheid in elk kantoor. De medewerkers van de golfbaan zorgen ervoor dat de kwaliteit van de banen behouden blijft met respect voor de sociale afstand en andere voorschriften, zoals het frequent wassen van de handen. We analyseren de kosten die kunnen worden gereduceerd en we hebben degenen die niet konden telewerken wegens overmacht tijdelijk werkloos gesteld. Het is nog te vroeg om de impact van deze pandemie op onze activiteiten in 2020 te meten, afgezien van de vertraging van de opleveringen, die op zijn minst evenredig zal zijn met de duurtijd van de lockdown. Ons business plan voor 2025 is nog niet afgerond, maar zal er zeker door worden beïnvloed.

De kaspositie op korte en middellange termijn zal des te meer behouden blijven als de aandeelhouders zullen stemmen om het dividend te annuleren. Deze kaspositie moet ons in staat stellen om aan onze verplichtingen te voldoen en tegelijkertijd rekening te houden met de uitgestelde opbrengsten. Toch communiceren we nooit een tussentijdse boekhoudkundige situatie. Wij zijn van mening dat dit niet veel zin heeft in het kader van de vastgoedontwikkeling, die het grootste deel van onze activiteit uitmaakt. Een voorlopige balans per 31 maart zou echter geen aanvullende informatie hebben opgeleverd ten opzichte van de balans per 31 december die het mogelijk zou hebben gemaakt om de annulering van het dividend ter discussie te stellen.

Langdurigere vertragingen bij het verkrijgen van uitvoerbare vergunningen hebben gevolgen voor zowel woon-, kantoor-, commerciële projecten, en studentenhuisvesting. We houden hier rekening mee bij de berekening van de rente en de rentabiliteit van de ontwikkelingen.

Tenzij er zich een opportuniteit aanbiedt, zijn we op dit moment niet van plan om buiten de niet residentiële sector andere activiteiten te ontwikkelen. De strategie bepaalt in ieder geval dat nieuwe activiteiten bij voorkeur kunnen worden ondernomen in samenwerking met een professionele partner uit de sector.

BETREFFENDE HET DIVIDEND

Zowel de Europese Centrale Bank als de Nationale Bank van België hebben de bedrijven in de financiële sector sterk geadviseerd om in het kader van de huidige gezondheids crisis geen dividend uit te keren (of de uitkering ervan te verminderen).

Talrijke bedrijven uit alle sectoren hebben vervolgens aangekondigd dat zij deze aanbeveling zullen volgen.

Bovendien heeft de Belgische regering aangegeven dat zij dit jaar geen financiële steun zal verlenen aan bedrijven die een dividend uitkeren. In dit verband heeft onze onderneming door overmacht al een deel van haar personeel op economische werkloosheid moeten zetten en doet daarom nu al een beroep op overheidssteun.

Zoals aangegeven in onze mededeling aan de aandeelhouders, staat onze beslissing om de Algemene Vergadering voor te stellen geen dividend uit te keren volledig los van de eigen toestand van de onderneming, maar is ze in overeenstemming met een voorzichtige houding ten aanzien van de onzekerheden en dus de bezorgdheden die de gezondheids crisis en de gevolgen daarvan voor de economische situatie met zich meebrengen.

In ons specifieke geval weet niemand wanneer de bouwerven hun activiteiten in een normaal tempo zullen hervatten, met welke arbeidskrachten, welk tempo van levering van materialen, welke regels van sociale afstand moeten worden gerespecteerd en dus wat de gevolgen zijn voor hun kosten.

Aan de verkoopzijde, wanneer en in welk tempo zullen de kopers van eerste of tweede residenties en investeerders zich herpositioneren in hun aankoopbeslissingen. Dat hangt natuurlijk af van de ontwikkeling van de crisis.

Het risico bestaat dus dat er een tijdsverschil zal zijn tussen de hervatting van de bouw (kosten) en de hervatting van de verkoop (opbrengsten) en bijgevolg een negatief effect op de kasstroom.

In deze context en zelfs als de financiële situatie van uw onderneming gezond is, was de Raad van Bestuur van mening dat zijn aanbeveling gebaseerd was op het gezond verstand en de wijsheid die de aandeelhouders en het management van de onderneming altijd hebben getoond in hun resoluties en beslissingen, waarbij de duurzaamheid en de waarde van de onderneming werden verkozen boven de prijs van een opoffering die slechts uitzonderlijk en tijdelijk zou moeten zijn als, zoals we allemaal hopen, de situatie en de onzekerheden die deze met zich meebrengt niet al te lang duren.

De Raad van Bestuur stelt voor de winst van het boekjaar over te dragen. Dit betekent dat het als 'passief' zal worden opgenomen en het eigen vermogen zal versterken, onder de rubriek overgedragen winst (wettelijke) of geconsolideerde reserves (geconsolideerd). Dit zal de solvabiliteit van de onderneming verbeteren. De tegenboeking bevindt zich in de liquiditeiten. Deze winst blijft dus eigendom van de onderneming, en indirect van haar aandeelhouders.

OVER DE VERGOEDINGEN VAN BESTUURDERS

In de huidige situatie heeft de Raad van Bestuur bij wijze van uitzondering besloten u voor te stellen om te stemmen voor de verdeling van de bestuurdersvergoedingen die met een derde zijn verlaagd ten opzichte van de voorgaande jaren.

Het aldus bespaarde bedrag zou ter beschikking worden gesteld van het Benoemings- en Remuneratiecomité, zodat het kan bijdragen aan een compensatie van de gevolgen van de crisis voor de werknemers die er het zwaarst door zouden worden getroffen.

De Raad van Bestuur wijst er echter op dat de Bestuurders, die overigens niet allemaal aandeelhouder zijn, een echte te vergoeden functie uitoefenen (zoals het management en het personeel), hetgeen momenteel des te moeilijker en belangrijker is omdat de situatie ongekend is. Deze omstandigheden brengen een buitengewone organisatie, reflectie en coördinatie met zich mee en vereisen een nooit geziene aanpassing.

INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS

Bij zijn weten heeft de Voorzitter van de Raad van Bestuur nooit gesproken over een 'glazen huis', maar over het waarborgen van de best mogelijke transparantie ten behoeve van de aandeelhouders en andere belanghebbenden. In dit verband moet worden opgemerkt dat onze onderneming verplicht is zich te houden aan de Europese wetgeving MAR (Market Abuse Regulation), aangezien de aandelen van de onderneming het voorwerp uitmaken van openbare verkopen op Euronext Expert.

Zoals door sommigen gesuggereerd, zal de Raad van Bestuur te zijner tijd overwegen om de aandeelhouders te informeren, met elk middel dat geschikt is voor de omstandigheden, over de evolutie

van de activiteit van de onderneming en over de (mogelijke of potentiële) gevolgen van de gezondheids- en economische crisis voor de onderneming. Wij nodigen u uit om regelmatig de financiële informatie op onze website te raadplegen.