

FUN BELGIUM

Naamloze Vennootschap

Koning Albert I laan 244, 8200 Brugge

RPR Brugge 0440.072.766

S. D'HONDT
Afg. griffier
Greffier dél.

RETAIL ESTATES

Naamloze Vennootschap - vastgoedbevak naar Belgisch Recht

Industrielaan 6, 1740 Ternat

RPR Brussel 0434.797.847

**VOORSTEL VAN EEN MET SPLITSING GELIJKGESTELDE VERRICHTING TEN
VOORDELE VAN BEVAK RETAIL ESTATES NV**

opgesteld overeenkomstig art. 728 Wetboek Vennootschappen op 29 maart 2011

De Raad van Bestuur van de naamloze vennootschap Fun Belgium (de "**Partieel te Splitsen Vennootschap**" of "**Fun Belgium**") en de raad van bestuur van de vastgoedbevak onder de vorm van een naamloze vennootschap die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan Retail Estates (de "**Verkrijgende Vennootschap**" of "**Retail Estates**") hebben elk afzonderlijk, op 18 februari 2011 vergaderd en beslist over de opmaak en goedkeuring van een gezamenlijk voorstel tot partiële splitsing.

Door deze partiële splitsing zullen welbepaalde actiefbestanddelen thans eigendom van de Partieel te Splitsen Vennootschap, zoals gedetailleerd omschreven in punt 10 en in **Bijlage 1** hieronder, worden overgedragen aan Retail Estates. Als vergoeding voor de overdracht zullen de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap nieuw uit te geven aandelen ontvangen van de Verkrijgende Vennootschap. De partiële splitsing zal evenwel niet leiden tot de overdracht van enige andere activa of passiva dan deze beschreven in punt 10 en in **Bijlage 1**.



1. **BESCHRIJVING VAN DE MET SPLITSING GELIJKGESTELDE VERRICHTING EN IDENTIFICATIE VAN DE AAN DE PARTIËLE SPLITSING DEELNEMENDE VENNOOTSCHAPPEN**

1.1 ***Beoogde verrichting***

De door de deelnemende vennootschappen beoogde verrichting is een overeenkomstig artikel 677 van het Wetboek Vennootschappen met splitsing gelijkgestelde verrichting, waarbij de Partieel te Splitsen Vennootschap een deel van haar vermogen overdraagt aan de Verkrijgende Vennootschap, zonder ontbinding en zonder op te houden te bestaan.

De verrichting is mutatis mutandis onderworpen aan de bepalingen van Boek XI, Titel II, Hoofdstuk III, afdeling I van het Wetboek Vennootschappen.

1.2 ***Identificatie van de Partieel te Splitsen Vennootschap***

De vennootschap die de partiële splitsing zal doorvoeren, de naamloze vennootschap Fun Belgium, werd bij akte verleden op 15 maart 1990 dewelke gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad van 6 april 1990 onder het nummer opgericht onder de naam "Nolmans Distributie".

De onderneming is ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0440.072.766. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd in de Koning Albert I-laan, te 8200 Brugge.

Het maatschappelijk doel van Fun Belgium, zoals bepaald in artikel 3 van de statuten, wordt hierna letterlijk weergegeven:

"De vennootschap heeft tot doel: groot- en kleinhandel in non-food artikelen; met andere woorden de distributie van alle mogelijke produkten en materialen rechtstreeks of onrechtstreeks bestemd voor de vrijetijdssector zoals gadgets, hobby-, sport-, school-, kerst-, baby-, speelgoed-, auto-, geschenk-, camping- en tuinartikelen plus alle produkten en materialen nodig voor decoratie en interieurinrichting zoals behang, verf, vloer-en wandbekleding, verlichting, huisraad en meubelen.

Dit alles dient beschouwd te worden in de ruimst mogelijke zin, zowel in binnen- als buitenland, namen met alle industriële en commerciële verrichtingen, die deze vervolledigen of er dan ook mee gepaard gaan. De vennootschap mag daarenboven alle handelingen van commerciële, industriële, roerende, onroerende of financiële aard uitvoeren die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op het voorwerp der vennootschap.

Zij mag zich namelijk betrekken door middel van inbrengen, onderschrijvingen, financiële tussenkomst of op elke andere wijze in alle vennootschappen of ondernemingen die geheel of gedeeltelijk een gelijkaardig of gelijklopend doel hebben als zijzelf of die van aard zijn om de uitbreiding en ontwikkeling ervan te bevorderen."

Het maatschappelijk kapitaal van Fun Belgium bedraagt zes miljoen vijfhonderdtachtigduizend euro (EUR 6.580.000) en is verdeeld in honderdduizend driehonderd negenenzeventig (100.379) aandelen op naam, volstort en zonder aanduiding van nominale waarde.

1.3 *Identificatie van de Verkrijgende Vennootschap*

De Verkrijgende Vennootschap werd als naamloze vennootschap opgericht onder de naam Immo Budget bij notariële akte van 12 juli 1988, dewelke gepubliceerd werd in de bijlage van het Belgisch Staatsblad op 29 juli 1988.

De naam van de Verkrijgende Vennootschap werd gewijzigd in "Retail Estates" bij notariële akte gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 7 maart 1998.

De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0434.797.847. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd in de Industrielaan 6 te 1740 Ternat.

Het maatschappelijk doel van Retail Estates, zoals bepaald in artikel 3 van haar statuten, wordt hierna letterlijk weergegeven:

"De vennootschap heeft als doel het collectief beleggen vanuit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, eerste lid, 5° Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- 1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;*
- 2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;*
- 3. optierechten op onroerende goederen;*
- 4. rechten van deelnemingen in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 31 Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles of artikel 129 Wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;*
- 5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 2 van de Wet van tweeëntwintig april tweeduizend en drie betreffende de openbare aanbiedingen van effecten en artikel 44 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;*
- 6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;*

7. *alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de K.B.'s, genomen in uitvoering van de "toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak" en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.*

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak, mag de vennootschap zich inlaten met:

1. *de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van medeëigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;*
2. *het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot Vastgoedbevaks;*
3. *onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het K.B. van 10 april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks; en*
4. *ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.*

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak:

1. *ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks. Deze beleggingen en het aanhouden van liquiditeiten zullen het voorwerp uitmaken van een bijzondere beslissing van de raad van bestuur, die hun bijkomend of tijdelijk karakter rechtvaardigt. Het in bezit houden van roerende waarden moet verdedigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 4 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de Europese Gemeenschap of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de Europese Gemeenschap. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;*
2. *hypotheken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks;*



3. kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het K.B. van tien april negentienhonderd vijf en negentig met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen."

Per 30 november 2010 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Retail Estates honderddertien miljoen achthonderdnegenentachtigduizend vijfhonderdtweeënveertig euro zeventig cent (EUR 113.889.542,70) en vertegenwoordigd door vijf miljoen eenenzestigduizend zeshonderddrieënzestig (5.061.663) aandelen zonder aanduiding van nominale waarde.

2. RUILVERHOUDING VAN DE AANDELEN - GEEN OPLEG IN GELD

De overeengekomen waarde van de ingebrachte activa beschreven in punt 10 en in **Bijlage 1** wordt bepaald op twaalf miljoen achthonderdzesentwintigduizend zeshonderdzesenzestig euro (**12.826.666 EUR**). In geval de algemene vergaderingen van Fun Belgium en Retail Estates over een partiële splitsing stemmen en niet alle in **Bijlage 1** beschreven onroerende goederen kunnen worden overgedragen zal de inbrengwaarde moeten worden aangepast.

Op 28 maart 2011 werd er een waarderingsverslag opgesteld door de onafhankelijke deskundige CBRE voor het onroerend goed te Mechelen en door de onafhankelijke deskundige C&W voor het onroerend goed te Sint-Joris-Winge aangesteld conform artikel 31 van het KB betreffende de vastgoedbevaks van 7 december 2010 met betrekking tot de onroerende goederen (vermeld in Bijlage 1), waaruit blijkt dat de waarde van de goederen die werd weerhouden voor de berekening van de conventionele inbrengwaarde ervan niet hoger is dan de geschatte investeringswaarde.

De inbreng van voorvermelde activa in het kader van de partiële splitsing zal exclusief vergoed worden door de toekenning aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap van nieuw uitgegeven aandelen in de Verkrijgende Vennootschap en dit zonder enige opleg in geld.

Het aantal aandelen in de Verkrijgende Vennootschap dat in het kader van de voorgenomen partiële splitsing aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen

Vennootschap zal worden toegekend, wordt bekomen door de voornoemde inbrengwaarde van 12.826.666 EUR te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd), met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal kent, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid.

Conform artikel 13, § 2 en 3 van het K.B. van 7 december 2010 inzake vastgoedbevaks mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van neerlegging van dit voorstel of, naar keuze van de vastgoedbevak, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Van dit laatste bedrag mag bovendien, onder voorbehoud van de goedkeuring van de geplande statutenwijziging van Retail Estates in het licht van het nieuwe K.B. op de vastgoedbevaks, het bedrag van het dividend met betrekking tot het boekjaar 1.04.2010 tot en met 31.03.2011 worden afgetrokken waarop de nieuwe aandelen geen recht geven. Op het ogenblik van de buitengewone algemene vergadering zal voorafgaandelijk worden bevestigd of aan deze voorwaarden is voldaan.

De "**Uitgifteprijs**" wordt vastgesteld op de gemiddelde slotkoers van de beurskoers van het Retail Estates aandeel (ISIN-code: BE0003720340) op Euronext gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de akte van de kapitaalverhoging¹, verminderd met 2,295 EUR (zijnde het vooropgesteld netto dividend² voor het boekjaar 2010-2011), met dien verstande dat indien de betreffende algemene vergaderingen het splitsingsvoorstel op twee verschillende data goedkeuren, de datum van de laatste algemene vergadering de datum van inbreng is. De Uitgifteprijs kan nooit lager zijn dan 45 EUR³. Indien de berekening van de Uitgifteprijs volgens de hierboven vermelde formule zou uitkomen op een bedrag dat lager is dan 45 EUR, heeft Retail Estates de keuze om hetzij door te gaan met de partiële splitsing aan een Uitgifteprijs gelijk aan 45 EUR, hetzij om niet door te gaan met de partiële splitsing.

In het kader van de partiële splitsing worden dus maximaal 285.037 nieuwe aandelen Retail Estates uitgegeven. De nieuwe door de Verkrijgende Vennootschap uit te geven aandelen zullen vanaf 1 april 2011 recht op dividenden geven, overeenkomstig de bepalingen van punt 4.

Overigens dienen overeenkomstig artikel 30 van het KB met betrekking tot de vastgoedbevaks van 7 december 2010 de onroerende goederen van Retail Estates en

¹ Zie punt 11 hieronder voor meer informatie over de geplande datum van de kapitaalverhoging.

² Zijnde het bruto dividend minus de roerende voorheffing, in de veronderstelling dat de roerende voorheffing 15% is. Het vooropgestelde bruto dividend voor het boekjaar 2010-2011 bedraagt 2,70 EUR zoals gepubliceerd in de tussentijdse verklaring van de raad van bestuur van Retail Estates voor het derde kwartaal 2010-2011 (afgesloten per 31 december 2010).

³ Dit bedrag is gebaseerd op het netto actief per aandeel ex dividend op 30 september 2010, exclusief de impact van de marktwaarde van de financiële dekkingsinstrumenten en de geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, en werd vooropgesteld door de raad van bestuur van Retail Estates.

van de vennootschappen waarover zij controle heeft, door de vastgoeddeskundige te worden gewaardeerd, onder meer telkens wanneer Retail Estates aandelen uitgeeft of tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven of wanneer het voorstel met betrekking tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting wordt ingediend binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de onroerende goederen en voorzover de deskundige bevestigt dat er geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed.

De volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille van Retail Estates en van de vennootschappen waarover zij controle heeft werd met referentiedatum per 31 december 2010 geëxpertiseerd deels door Cushman& Wakefield en deels door CB Richard Ellis.

De vastgoeddeskundigen bevestigen dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van de vastgoedportefeuille van Retail Estates, er geen nieuwe waardering vereist is.

3. **WIJZE WAAROP DE AANDELEN IN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEREIKT**

3.1 *Vorm van de aandelen*

De houders van de aandelen op naam Fun Belgium zullen naar aanleiding van de partiële splitsing en in verhouding met hun participatie in Fun Belgium automatisch aandelen op naam Retail Estates ontvangen, in overeenstemming met voormelde ruilverhouding.

Vanaf de notering waarvan sprake in punt 3.2 hieronder kunnen deze aandelen worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen op een effectenrekening bij een financiële instelling naar keuze van de aandeelhouder.

3.2 *Commissie voor het Bank-Financie,-en Assurantiewezen*

3.2.1 Onvoorwaardelijk akkoord van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (vanaf 1 april 2011 de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten genoemd, hierna afgekort de "FSMA")

De voorafgaandelijk geplande statutenwijziging in het licht van het nieuwe K.B. op de vastgoedbevaks evenals de statutenwijziging ingevolge deze partiële splitsing is onderworpen aan het onvoorwaardelijk akkoord van de FSMA.

3.2.2 Notering

De raad van bestuur van de Verkrijgende Vennootschap heeft het voornemen om de toelating van de nieuw uitgegeven aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels te vragen vanaf 7 juli 2011.

Overeenkomstig artikel 18 §2, a) van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt dient geen prospectus opgesteld te worden in het kader van de aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen, behoudens indien het totaal aantal aandelen waarvoor de toelating tot de verhandeling wordt gevraagd vanaf 7 juli 2011 (uit hoofde van deze verrichting en iedere andere verrichting die reeds heeft plaatsgevonden, of nog zou kunnen plaatsvinden, en waarvan de aandelen nog niet tot de verhandeling zijn toegelaten) meer zou bedragen dan 10% van het aantal aandelen die op dat moment reeds tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, in welk geval een prospectus zal worden opgesteld voor de aanvraag tot toelating tot de verhandeling van al deze nieuw te noteren aandelen die boven de grens van 10% vallen.

3.3 *De verdeling onder de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap van de aandelen in de Verkrijgende Vennootschap, alsmede het criterium waarop deze verdeling is gebaseerd*

Conform artikel 728,10 ° Wetboek Vennootschappen zullen de aandelen Retail Estates die zullen worden uitgegeven ter gelegenheid van de partiële splitsing van Fun Belgium toegekend worden aan de aandeelhouders van Fun Belgium overeenkomstig hun participatie in het kapitaal van deze laatste op het ogenblik van de partiële splitsing. Bij deze verdeling zal het aantal te verdelen aandelen worden afgerond naar de lagere eenheid zodat aan elke aandeelhouder een geheel aantal aandelen kan worden toegekend.

Retail Estates wijst erop dat één van haar bestuurders, de heer Luc Geuten, een onrechtstreeks vermogensrechtelijk belang heeft bij de transactie. Fun Belgium NV staat onder de gezamenlijke controle van de heer Bart Coeman (managing partner) en de risico kapitaalverschaffer Mitiska Retail NV welke zelf onder de volledige controle valt van de familiale holding van de familie Geuten. Luc Geuten neemt de dagelijkse leiding van deze holding waar. Hoewel de belangenconflictregering voorzien in artikel 18 van het KB op de vastgoedbevaks niet van toepassing is (aangezien het hier de inschrijving betreft van aandelen uitgegeven als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering⁴), bevestigt Retail Estates dat de transactie van belang is voor haar en zich binnen haar beleggingsbeleid situeert, zoals nader zal worden toegelicht in het bijzonder verslag van de raad van bestuur waarnaar in punt 8 hieronder wordt verwezen.

4. **DATUM VANAF DEWELKE DE NIEUWE AANDELEN RECHT GEVEN TE DELEN IN DE WINST EN EVENTUELE BIJZONDERE REGELING BETREFFENDE DIT RECHT**

De nieuw uitgegeven aandelen hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen Retail Estates, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de

⁴ Artikel 19, 3° van het KB op de vastgoedbevaks.

gereguleerde markt Euronext Brussels, als de overige aandelen uitgegeven door de Verkrijgende Vennootschap, behoudens dat de nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven zonder coupon nr. 16⁵. De nieuw uitgegeven aandelen zullen delen in het resultaat van het komende boekjaar (lopende van 1 april 2011 tot en met 31 maart 2012) dat een aanvang zal nemen op 1 april 2011 (coupon nr. 17 en volgende aangehecht).

5. **DATUM VANAF DEWELKE DE AAN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP OVERGEDRAGEN ACTIEFBESTANDDELEN VANUIT BOEKHOUDKUNDIG STANDPUNT VOOR REKENING VAN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP WORDEN GEACHT TE ZIJN**

De partiële splitsing zal zowel voor fiscale als boekhoudkundige doeleinden effect hebben vanaf de beslissing door de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap tot het splitsen van de Partieel te Splitsen Vennootschap in overeenstemming met de bepalingen van dit splitsingsvoorstel.

6. **BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN DIE DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP TOEKENT AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE PARTIEEL TE SPLITSEN VENNOOTSCHAP DIE BIJZONDERE RECHTEN HEBBEN EN AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN AANDELEN, OF DE JEGENS HEN VOORGESTELDE MAATREGELEN**

De Partieel te Splitsen Vennootschap heeft geen bevoorrechte aandelen of effecten waaraan bijzondere rechten werden toegekend uitgegeven. Er zijn evenmin andere effecten dan aandelen uitgegeven door de Partieel te Splitsen Vennootschap.

Vermits aldus geen van de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap bijzondere rechten heeft, worden in het kader van de partiële splitsing geen bijzondere rechten toegekend.

7. **BIJZONDERE VOORDELEN VOOR DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN DIE AAN DE SPLITSING DOOR OVERNAME DEELNEMEN**

Aan de leden van de bestuursorganen van de Partieel te Splitsen Vennootschap en de van de Verkrijgende Vennootschap zullen geen bijzondere voordelen worden toegekend naar aanleiding van deze transactie.

8. **BIJZONDERE VERSLAGEN**

De aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap hebben, overeenkomstig artikel 734 Wetboek Vennootschappen, aan de raad van bestuur van de Partieel te Splitsen Vennootschap hun voornemen te kennen gegeven om afstand te doen van de toepassing van de artikelen 730, 731 en 733, voor wat betreft de verslagen, van het Wetboek Vennootschappen. De aandeelhouders hebben de Partieel te Splitsen Vennootschap ervan geïnformeerd dat zij zich er toe engageren om op de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die over de partiële splitsing moet beslissen

⁵ Immers op het moment van de uitgifte van de nieuwe aandelen zal coupon nr. 16 nog niet onthecht zijn van de bestaande aandelen.

de agendapunten met betrekking tot de afstand van het schriftelijk en omstandig verslag van de raad van bestuur *ex* artikel 730 Wetboek Vennootschappen en de afstand van het verslag van de commissaris *ex* artikel 731 Wetboek Vennootschappen goed te keuren.

Bij gebrek aan kennisgeving in de zin van artikel 734 Wetboek Vennootschappen door de aandeelhouders van de Verkrijgende Vennootschap aangaande het afzien van de bijzondere verslagen vereist in het kader van de partiële splitsing, zullen de raad van bestuur en de commissaris van de Verkrijgende Vennootschap gehouden zijn tot de opmaak van respectievelijk een omstandig verslag van de raad van bestuur overeenkomstig artikel 730 Wetboek Vennootschappen aangaande deze Partiële Splitsing en een verslag van de commissaris over onderhavig splitsingsvoorstel overeenkomstig artikel 731 Wetboek Vennootschappen.

Bovendien dienen de raad van bestuur en de commissaris van de Verkrijgende Vennootschap beiden overeenkomstig artikel 602 Wetboek Vennootschappen een bijzonder verslag op te maken in het kader van de kapitaalverhoging die in de Verkrijgende Vennootschap geschiedt naar aanleiding van de partiële splitsing.

Dit verslag van de raad van bestuur zal samen met het verslag in toepassing van artikel 730 Wetboek Vennootschappen geïntegreerd worden in één verslag van de raad van bestuur. De verslagen van de commissaris van de Verkrijgende Vennootschap in het kader van de kapitaalverhoging zullen het voorwerp uitmaken van 2 aparte verslagen.

9. **BIJZONDERE BEZOLDIGINGEN**

Ter vergoeding van de opmaak van bovenvermeld verslagen van de commissaris in toepassing van de artikelen 602 en 731 Wetboek Vennootschappen zal aan de commissaris van de Verkrijgende Vennootschap een bezoldiging worden toegekend van EUR 2.750 (excl. BTW) per verslag. Deze bezoldiging zal worden betaald door de Verkrijgende Vennootschap.

10. **NAUWKEURIGE BESCHRIJVING EN VERDELING VAN DE DELEN VAN DE ACTIVA EN DE PASSIVA VAN HET VERMOGEN DIE ZULLEN OVERGAAN OP DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP**

Ten gevolge van de partiële splitsing zal de Partieel te Splitsen Vennootschap, indien alle in **Bijlage 1** beschreven onroerende goederen kunnen worden overgedragen de onroerende goederen te Mechelen en Sint-Joris-Winge, (zoals bezwaard door de zekerheden gevestigd op deze onroerende goederen ter waarborg van de op deze onroerende goederen wegende schulden, maar waarvoor een belofte tot doorhaling zal worden bekomen bij de desbetreffende kredietinstellingen ten laatste op de datum van de partiële splitsing) overdragen aan de Verkrijgende Vennootschap. De hierboven opgesomde over te dragen vastgoed worden in detail beschreven in **Bijlage 1** aan dit voorstel.

De bodemattesten gerelateerd aan de over te dragen onroerende goederen die zoals aangegeven worden beschreven in **Bijlage 1** werden aan dit voorstel gevoegd in **Bijlage 2**.



Geen enkel ander actief noch enig passief (anders dan het eigen vermogen corresponderend met de over te dragen actiefbestanddelen), met inbegrip van doch niet beperkt tot verbintenissen, aansprakelijkheden, of andere verplichtingen al dan niet met betrekking tot de hierboven vermelde onroerende goederen of van de Partieel te Splitsen Vennootschap (behoudens de verbintenissen, rechten en verplichtingen die rechtstreeks betrekking hebben op de overgedragen onroerende goederen en die hierboven en in **Bijlage 1** limitatief worden opgesomd) wordt overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap, behoudens eventuele erfdienstbaarheden en verplichtingen die op de overgedragen onroerende goederen rusten en die in de voorgaande notariële akten van aankoop met betrekking hiertoe uitdrukkelijk vermeld werden of waarnaar verwezen werd. De modaliteiten van de overdracht zullen nader worden omschreven in de notulen van de aandeelhoudersvergaderingen van de Partieel te Splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap.

11. **ALGEMENE VERGADERING**

De streefdatum voor de goedkeuring van onderhavig splitsingsvoorstel door de buitengewone algemene vergadering van Fun Belgium en van Retail Estates is 8 juni 2011 of indien het vereiste quorum niet bereikt zou zijn, een tweede BAV bijeen te roepen, in ieder geval ten laatste op 27 juni 2011, of de datum van enige andere buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders met dezelfde agenda, doch niet later dan 1 juli 2011. Deze timing zal in gemeenschappelijk overleg vastgesteld worden in functie van de voorafgaande administratieve verplichtingen, welke gebruikelijk verbonden zijn aan de overdracht van vastgoed.

De splitsing zal voltrokken zijn zodra beide betrokken vennootschappen daartoe overeenstemmende besluiten hebben genomen.

12. **NEERLEGGING**

Het onderhavige voorstel tot partiële splitsing wordt door de Raad van Bestuur van respectievelijk Fun Belgium en Retail Estates neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brugge en Brussel uiterlijk op ~~30~~ maart 2011.

13. **KOSTEN**

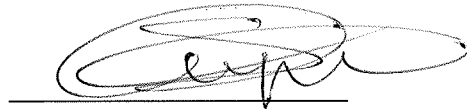
Elk van de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen draagt zelf alle kosten van zijn raadgevers, en in het algemeen van alle kosten verbonden met deze partiële splitsing, waaronder doch niet beperkt tot de kosten verbonden aan het opstellen van de notariële akten.

De kosten van de doorhalingen vallen volledig ten laste van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

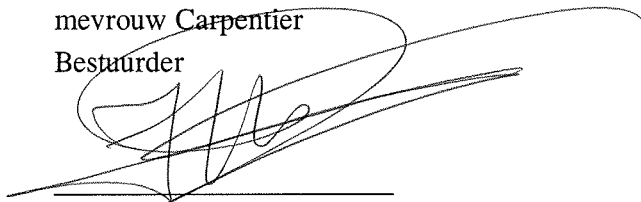
h s

Gedaan te Ternat, op ~~30~~ 31 maart 2010 en opgesteld in 4 originele exemplaren, waarvan 2 originele exemplaren zullen neergelegd worden ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brugge en Brussel en 1 origineel exemplaar bijgehouden zal worden op de zetel van de Partieel te Splitsen Vennootschap en 1 origineel exemplaar bijgehouden zal worden op de zetel van de Verkrijgende Vennootschap.

Voor de raad van bestuur van de **Partieel te Splitsen Vennootschap**:

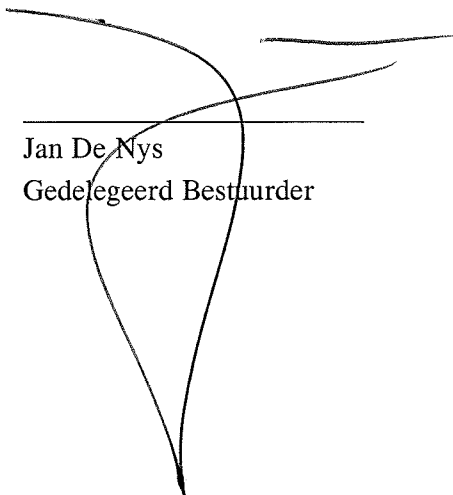


Mitiska NV, vast vertegenwoordigd door Arlini NV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Carpentier
Bestuurder



Retail Partner bvba, vast vertegenwoordigd door de heer Blontrock
Bestuurder

Voor de raad van bestuur van de **Verkrijgende Vennootschap**:



Jan De Nys
Gedelegeerd Bestuurder

BIJLAGE 1: BESCHRIJVING VAN DE OVER TE DRAGEN ACTIVA EN PASSIVA

De activabestanddelen uit het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap die ten gevolge van de partiële splitsing aan de Verkrijgende Vennootschap zullen worden overgedragen zijn:

MECHELEN

Een onroerend goed gelegen te Mechelen, Liersesteenweg 432, volgens titel gekend als een nijverheidscomplex, sectie D, nummer 654/P, groot 7.600 m² en volgens recent kadastraal uittreksel gekend als Mechelen 2 AFD, Liersesteenweg 432, sectie D, nummer 0654 P.

Verhuurd aan Fun Belgium voor een bruto oppervlakte van 1.998 m² en dit voor een duur van 27 jaar, dewelke een aanvang zal nemen op de buitengewone algemene vergadering die over de voorliggende partiële splitsing zal beslissen. De basisjaarhuurprijs bedraagt 180.000 EUR.

SINT-JORIS-WINGE

Een onroerend goed gelegen te Tielt-Winge 4 AFD/ St.-Joris-Winge, Aarschotsesteenweg 3, volgens titel gekend als een grootwarenhuis sectie D, deel van nrs. 128/W/3 en 128/2/P, en volgens recent kadastraal uittreksel gekend als Gouden Kruispunt 104, sectie D, deel van nr. 128/L/4, zoals aangeduid in het roze op het plan van Bijlage 1.

Eenzijds verhuurd aan Fun Belgium voor een bruto oppervlakte van ca. 3.035m² en 144 m² (namelijk een gelijkvloerse oppervlakte van ca. 1783 m² en een open mezzanine van ca. 1252 m², technische ruimten en lokalen op verdieping van 144 m²) en dit voor een duur van 27 jaar, dewelke een aanvang zal nemen op de buitengewone algemene vergadering die over de voorliggende partiële splitsing zal beslissen. De basishuurprijs bedraagt 340.000 EUR.

Anderzijds verhuurd aan AS Adventure voor een bruto oppervlakte van ca. 2.185 m² (namelijk een gelijkvloerse oppervlakte van ca. 1460 m² en een open mezzanine van van ca. 725 m²) en dit voor een duur van 18 jaar, dewelke een aanvang zal nemen vanaf de dag van de tegensprekelijke terbeschikkingstelling zonder gebreken van de gehuurde ruimten. De basishuurprijs bedraagt 300.000 EUR. Aangezien de 250 m² magazijnruimte gelegen in de loods achter de handelsruimte niet langer het voorwerp zal uitmaken van deze huurovereenkomst zal de huurprijs verminderd worden met 5.000 EUR op jaarbasis.

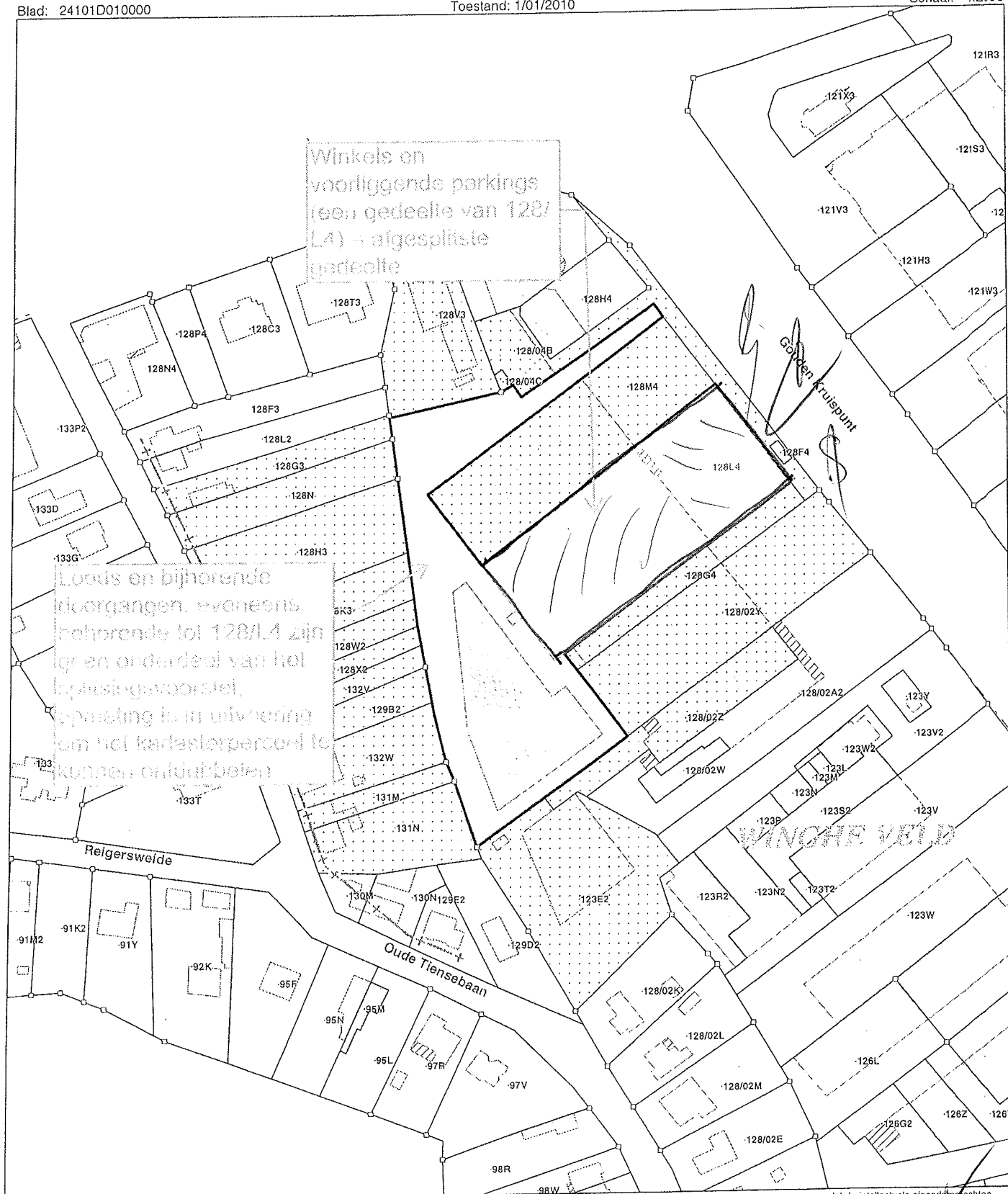
Uittreksel uit het kadastraal percelenplan: TIELT-WINGE 4 AFD/ST-JORIS-WING

Sectie: D 1° blad

Blad: 24101D010000

Toestand: 1/01/2010

Schaal: 1:2000



De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is de auteur van het kadastraal percelenplan en de producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen en geniet de intellectuele eigendomsrechten opgenomen in de Auteurswet en de Databankenwet.

Refertenummer van de aanvrager: MV/ 9257
Dossiernummer AAPD: 2010/019151

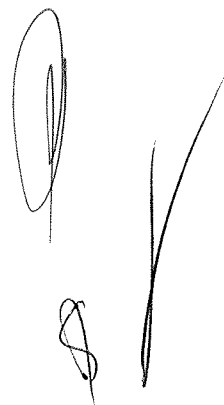
Kostprijs: 11,00 EUR

Voor eensluidend verklaard,
De gevolmachtigde ambtenaar,
Hildegonne Van Oosthoven
Hildegonne Van Oosthoven

Brussel, 25/06/2010

Hildegondie Van Oosthove

**BIJLAGE 2: BODEMATTESTEN MET BETREKKING TOT DE IN HET KADER
VAN DE SPLITSING OVER TE DRAGEN ZAKELIJKE ONROERENDE
GOEDEREN**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' or 'B' shape followed by a long, sweeping horizontal line that ends in a small hook.

Bodemattest

Openbare Vlaamse
Afvalstoffenmaatschappij
Stationsstraat 110
B-2800 Mechelen
T: 015 284 284
F: 015 203 275
www.ovam.be

Enviro+ BVBA
Kwadestraat 151a Bus 31-32
8800 Roeselare

UW BERICHT VAN: 14.01.2011
UW KENMERK: Fun Belgium
BIJLAGEN:
MECHELEN: 28.02.2011

AFDELING: Bodembeheer
DIENST: Bodemonderzoek en -sanering Oost
CONTACTPERSOON: Mieke Achten (015/284137)
ONS KENMERK: A-1804854 R-2598852 D-34003

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2010
afdeling : 12402 MECHELEN 2 AFD
straat + nr. : LIERSESTEENWEG 432
sectie : D
nummer : 0654 P
oppervlakte : 0 ha 78 a 88 ca

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 12.02.2010 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 26.05.2009

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Fun Belgium nv, Liersesteenweg 432, 2800 Mechelen -
D_BF09077 OBO_110509/SL

AUTEUR: Enviro + BVBA

DATUM: 12.02.2010

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Fun Belgium nv, Liersesteenweg 432 te 2800 Mechelen
(referentie D_BF09295 BBO_110110/SL)

AUTEUR: Enviro + BVBA

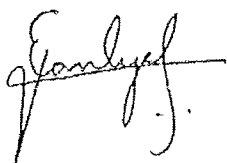
De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

- 1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
- 2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
- 3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
- 4 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage

te Mechelen, 28.02.2011



Eddy Van Dyck
afdelingshoofd

Bodemattest

Openbare Vlaamse
Afvalstoffenmaatschappij
Stationsstraat 110
B-2800 Mechelen
T: 015 284 284
F: 015 203 275
www.ovam.be

Enviro+ BVBA
Kwadestraat 151a Bus 31-32
8800 Roeselare

UW BERICHT VAN: 14.01.2011
UW KENMERK: Fun Belgium
BIJLAGEN:
MECHELEN: 17.01.2011

AFDELING: Bodembeheer
DIENST: Databeheer
CONTACTPERSOON: Infolijn 015/284458 - (015/284459)
ONS KENMERK: A-1771227 R-2598853

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2010
afdeling : 24101 TIELT-WINGE 4 AFD/ST-JORIS-WING
straat + nr. : GOUDEN KRUISPUNT 104
sectie : D
nummer : 0128 L 4

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

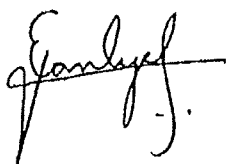
De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

- 1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
- 2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
- 3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

te Mechelen, 17.01.2011



Eddy Van Dyck
afdelingshoofd