

RETAIL ESTATES NV
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV)
Industrielaan 6, 1740 Ternat
Ondernemingsnummer 0434.797.847 RPR Brussel
(de "Vennootschap")

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR INZAKE KAPITAALVERHOOGING
DOOR INBRENG IN NATURA OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 602, §1 VAN HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN**

Dames en Heren,

1. INLEIDING

Bij overeenkomst van 12 februari 2018 (de "**Overeenkomst**") werd overeengekomen dat;

A) De naamloze vennootschap KATANN, met maatschappelijke zetel te 9280 Lebbeke, Centrumstraat 1A, in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0444.196.058, hier vertegenwoordigd overeenkomstig haar statuten door:

- a. De heer Jean De Saedeleir, gedelegeerd bestuurder
- b. De NV Achro, nagenoemd, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, mevrouw Ann De Saedeleir.

B) De naamloze vennootschap ACHRO, met maatschappelijke zetel te 9280 Lebbeke, Poelstraat 10, in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0831.943.561, hier vertegenwoordigd overeenkomstig haar statuten door:

- a. De heer Jean De Saedeleir, bestuurder
- b. Mevrouw Ann De Saedeleir, gedelegeerd bestuurder

C) De naamloze vennootschap SEBABA, met maatschappelijke zetel te 9280 Lebbeke, Centrumstraat 1A, in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0890.762.876, hier vertegenwoordigd overeenkomstig haar statuten door:

- a. De heer Jean De Saedeleir, gedelegeerd bestuurder
- b. De NV Achro, voornoemd, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, mevrouw Ann De Saedeleir.

- hierna "**de inbrengers**" genoemd -

aan de Vennootschap, overeenkomstig de modaliteiten bepaald in de Overeenkomst, zal overdragen:

- 1. Voor inbrenger sub A) een commerciële oppervlakte gelegen te Libramont-Chevigny aan de Route de Neufchâteau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummer 538/E en

deel van nummer 538/F en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 538/N/P0000 met een totale oppervlakte van 12a 09ca.

- hierna **“onroerend goed 1”** genoemd -

2. Voor inbrenger sub B) een onroerend goed in een commercieel centrum verschillende eenheden gelegen te Libramont aan de rue de l'Aliénau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummers 538h, 535c, 535h, 530g 530h, 535g, 538k, 537h, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 530/L/P0000 met een oppervlakte van ongeveer 1ha, 35a, 82ca.

Op de gelijkvloers:

- a. In privatieve en exclusieve eigendom: een commerciële oppervlakte met een bruikbare oppervlakte van ongeveer 903 m², alsook een trappenhuis op de gelijkvloers met een bruikbare oppervlakte van ongeveer 44 m² en een trappenhuis op niveau -1 met een bruikbare oppervlakte van 44 m².

- b. In onverdeeldheid en gedwongen mede-eigendom: 94/1000sten van de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, alsook:

- i. 94/612sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 1,2,3,4,5,6,7,8 en 9 in lot 12 ;

- ii. 94/182sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 9 en 11 in lot 26.

Gekadastraerd 530LP0020. Zoals dit goed omschreven is in de basisakte verleden voor meester Etienne Beguin, notaris te Beauraing, op 22 december 2010.

- hierna **“onroerend goed 2”** genoemd -

3. Voor inbrenger sub C) twee commerciële ruimtes in een commercieel centrum met verschillende eenheden gelegen te Libramont aan de rue de l'Aliénau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummers 538h, 535c, 535h, 530g 530h, 535g, 538k, 537h en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 530/L/P0000, met een oppervlakte van ongeveer 1ha, 35a, 82ca. De twee commerciële ruimtes betreffen

I. Een commerciële ruimte, gekadastraerd 530LP0018, bevattende:

- a. In privatieve en exclusieve eigendom: een commerciële ruimte met een bruikbare oppervlakte van ongeveer 446 m².

- b. In onverdeeldheid en gedwongen mede-eigendom: 44/1000sten van de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, alsook:

- i. 44/612sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 1,2,3,4,5,6,7,8 en 9 in lot 12;
- ii. 44/95sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 7 en 8 in lot 17;
- iii. 44/95sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 7 en 8 in het lot 23;
- iv. 44/363sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 7, 8, 10 in het lot 35.

- hierna “onroerend goed 3” genoemd –

II. Een commerciële ruimte, gekadastraerd 530LP0019, bevattende:

- a. In privatieve en exclusieve eigendom: un commerciële ruimte met een bruikbare oppervlakte van ongeveer 509 m².
- b. In onverdeeldheid en gedwonen mede-eigendom: 51/1000sten van de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond (zoals omsreven in de basisakte dd. 21/12/2010 verleden voor notaris Etienne Beguin, te Beauraing), alsook:
 - i. 51/612sten van de bijzondere gemene delen aan de loten 1,2,3,4,5,6,7,8 en 9 in het lot 12;
 - ii. 51/95sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 7 en 8 in lot 17;
 - iii. 51/95sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 7 en 8 in het lot 23;
 - iv. 51/363sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 7, 8, 10 in het lot 35.

- hierna “onroerend goed 4” genoemd –

Zoals deze goederen omschreven zijn in voormeldede basisakte verleden voor meester Etienne Beguin, notaris te Beauraing, op 22 december 2010.

- de vier onroerende goederen hierna samen “De Onroerend Goederen” genoemd –

De Onroerende Goederen worden overgedragen aan de Vennootschap door middel van een inbreng in natura van de Onroerende Goederen door de Inbrenger (de “Inbreng”).

Het onroerend goed 1 is verhuurd aan Point Carré BVBA conform de huurovereenkomst dd. 13.09.2005. Deze huurovereenkomst heeft een aanvang genomen op 13.09.2005 en eindigt op 12.09.2023. De huidige huurprijs op jaarbasis bedraagt EUR 71.976,00.

Het onroerend goed 2 is verhuurd aan JBC NV conform de geregistreerde huurovereenkomst dd. 01.04.2009. Deze huurovereenkomst heeft een aanvang genomen op 01.04.2009 en eindigt op 31.03.2018. De huidige huurprijs op jaarbasis bedraagt EUR 118.938,24.

Het onroerend goed 3 is verhuurd aan Veritas NV conform de geregistreerde huurovereenkomst dd. 02.11.2009. Deze huurovereenkomst heeft een aanvang genomen op 02.11.2009 en eindigt op 02.11.2028. De huidige huurprijs op jaarbasis bedraagt EUR 60.014,76.

Het onroerend goed 4 is verhuurd aan Planet Parfum NV conform de geregistreerde huurovereenkomst dd. 25.11.2009. Deze huurovereenkomst heeft een aanvang genomen op 25.11.2009 en eindigt op 31.03.2036. De huidige huurprijs op jaarbasis bedraagt EUR 63.231,24.

De inbrengwaarde van de Onroerende Goederen werd door de raad van bestuur van de Vennootschap (de "**Raad**") en de Inbrenger bepaald op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en een gangbare yield in de markt voor dit vastgoed en vastgesteld op EUR 5.458.351,31 (de "**Inbrengwaarde**").

De Inbreng zal worden vergoed door de uitgifte van 83.973 nieuwe aandelen van de Vennootschap (de "**Nieuwe Aandelen**") aan de Inbrenger tegen een uitgifteprijs van EUR 65 (coupon 25 aangehecht).

De Inbreng zal een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap tot gevolg hebben en een daling van het beschikbaar bedrag van het toegestaan kapitaal.

De Inbreng zal plaatsvinden op 29 maart 2018.

2. **BESTAANSREDEN VAN HET VERSLAG**

Het onderhavige verslag werd opgesteld naar aanleiding van de geplande kapitaalverhoging van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van de Onroerende Goederen.

Overeenkomstig artikel 602, §1 van het Wetboek van vennootschappen ("**W.Venn.**") dient de raad van bestuur in geval van een kapitaalverhoging door inbreng in natura, in een bijzonder verslag uiteen te zetten waarom zowel de inbreng in natura als de voorgestelde kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap zijn.

Op grond van artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "**GJV-wet**") dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura van een GJV het verslag bovendien de identiteit van de inbrenger te vermelden, evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

De commissaris van de Vennootschap heeft overeenkomstig artikel 602, §1 W.Venn. eveneens een verslag opgesteld over de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende uitgifte van de Nieuwe Aandelen (zie verder in dit verslag onder titel 8 "*Verslag van de commissaris*"). Het verslag van de commissaris wordt als Bijlage 1 aan dit verslag gehecht.

3. **BESCHRIJVING VAN DE INBRENG**

De voorgestelde Inbreng bestaat uit de inbreng in natura van de Onroerende Goederen door de Inbrengers, in ruil voor de Nieuwe Aandelen, volgens de modaliteiten hieronder beschreven.

3.1 **Inbrengwaarde van de Onroerende Goederen**

De inbrengwaarde van de Onroerende Goederen werd door de Raad en de Inbrenger bepaald op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en een gangbare yield in de markt voor dit vastgoed en vastgesteld op 1.246.451,48 EUR voor onroerend goed 1, 2.068.491,13 EUR voor onroerend goed 2, 1.043.734,96 EUR voor onroerend goed 3 en 1.099.673,74 EUR voor onroerend goed vier. De totale waarde van de Onroerende Goederen werd aldus vastgesteld op EUR 5.458.351,31. Deze waarde werd bepaald op basis van de gangbare waarderingen voor dergelijke panden in de huidige marktomstandigheden.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-wet dient er een waarderingsverslag opgesteld te worden met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de OGVB en anderzijds EUR 2.500.000. Bijgevolg dient er een waarderingsverslag te worden opgemaakt.

Per 31 december werd een waardering uitgevoerd door Cushman & Wakefield vertegenwoordigd door Arnaud De Bergeyck.

In overeenstemming met Art. 49 van de GVV-wet blijkt uit dit verslag dat het verschil tussen de inbrengwaarde van de goederen in hun totaliteit en de reële waarde van hetzelfde vastgoed in zijn totaliteit zoals geschat door de vastgoeddeskundige minder dan 5% bedraagt in het nadeel van Retail Estates

3.2 **Vergoeding van de inbreng aan de inbrengers**

De Inbreng zal exclusief vergoed worden door de toekenning aan de Inbrengers van nieuw uitgegeven aandelen van de Vennootschap.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen Inbreng aan de Inbrengers zal worden toegekend, wordt bekomen door de Inbrengwaarde per inbrenger 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. Dit betekent dat:

- Voor inbrenger Sub A) geen Nieuw Aandeel wordt uitgegeven voor een saldo van EUR 11,48 dat wordt kwijtgescholden door de Inbrengers.
- Voor inbrenger Sub B) geen Nieuw Aandeel wordt uitgegeven voor een saldo van EUR 61,13 dat wordt kwijtgescholden door de Inbrengers.

- Voor inbrenger Sub C) geen Nieuw Aandeel wordt uitgegeven voor een saldo van EUR 33,70 dat wordt kwijtgescholden door de Inbrengers.

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2° van de GVV-wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de OGVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

De "Uitgifteprijs" wordt conventioneel vastgesteld op EUR 65. Hierbij werd rekening gehouden met de uitgifteprijs van EUR 65 die werd gehanteerd in het kader van een uitgifte van nieuwe aandelen per 29 juni 2017.

De Raad stelt derhalve vast dat de conventioneel overeengekomen uitgifteprijs van EUR 65 niet lager is dan de laagste waarde van de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 31 december 2017 (EUR 57,93 per aandeel met inbegrip van dividend) (d.i. niet meer dan vier maanden vóór datum van de Overeenkomst) enerzijds en de gemiddelde slotkoers gedurende 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de Overeenkomst (EUR 73,23) anderzijds. Zodoende wordt artikel 26 §2, 2° van de GVV-Wet nageleefd.

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 25 en volgende aangehecht en zullen delen in het resultaat van het lopende boekjaar (lopende van 1 april 2017 tot en met 31 maart 2018).

In het kader van de geplande Inbreng worden dus 83.973 Nieuwe Aandelen uitgegeven, bestaande uit:

- Voor Sub A) 19.176 nieuwe aandelen
- Voor Sub B) 31.822 nieuwe aandelen
- Voor Sub C) 32.975 nieuwe aandelen

Overigens dienen overeenkomstig artikel 48 van de GVV-wet de Onroerende Goederen van de Vennootschap en haar dochters, door de vastgoeddeskundige te worden gewaardeerd, onder meer telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de portefeuille 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 de Vennootschap en haar dochters werd met referentiedatum per 31 december 2017 gewaardeerd deels door Cushman & Wakefield, deels door CB Richard Ellis, deels door Jones Lang Lasalle en deels door Stadim.

De Vennootschap heeft op 23/03/2018 vanwege CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, Jones Lang Lasalle en Stadim de bevestiging ontvangen dat geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed dat tot de geconsolideerde portefeuille behoort.

4. KAPITAALVERHOOGING EN UITGIFTE NIEUWE AANDELEN

De Raad zal naar aanleiding van de Inbreng in het kader van het toegestaan kapitaal op 29 maart 2018 overgaan tot de uitgifte van 83.973 Nieuwe Aandelen in de Vennootschap aan de Inbrengers.

4.1 Beschrijving van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussels, van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap.

De Nieuwe Aandelen zullen delen in het resultaat van het lopende boekjaar, dat een aanvang heeft genomen op 1 april 2017 (coupon nr. 25 met betrekking tot het dividend voor het boekjaar 2017-2018 en volgende aangehecht).

De Raad heeft het voornemen om zo spoedig als mogelijk de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussels te vragen.

Overeenkomstig artikel 1, vijfde lid, a) van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, wordt geen prospectus opgesteld in het kader van de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels. Er is met toepassing van voormeld artikel immers geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 20% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat *in casu* het geval is.

De Nieuwe Aandelen zijn op naam bij uitgifte maar kunnen vanaf hun toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussels omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen op een effectenrekening bij een financiële instelling naar keuze van de Inbrengers.

4.2 Bedrag kapitaalverhoging

De Raad stelt voor het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een bedrag gelijk aan het aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde 83.973 Nieuwe Aandelen, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap, zijnde (ongeveer) EUR 22,50 per aandeel, waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt bijgevolg EUR 1.889.425,21. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgesteld.

Het verschil tussen de totale uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (d.i. EUR 5.458.245,00) en het bedrag dat in kapitaal wordt ingebracht (d.i. EUR 1.889.425,21) zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies", zijnde aldus EUR 3.568.819,79, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud

van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschaft worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 W.Venn.

Het verschil van EUR 106,31 tussen de Inbrengwaarde en de totale uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen zal door de Inbrengers worden kwijtgescholden.

5. WEERSLAG VAN DE INBRENG OP DE TOESTAND VAN DE VROEGERE AANDEELHOUDERS

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 211.112.425,36 en wordt het vertegenwoordigd door 9.382.612 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van EUR 65, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 83.973 nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het maatschappelijk kapitaal verhoogd worden met EUR 1.889.425,21 en dus van EUR 211.112.425,36 gebracht worden op EUR 213.001.851,57 vertegenwoordigd door 9.466.585 aandelen.

De uitgifte 83.973 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 0,89% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte vermindering van de schuldgraad van de Vennootschap en tot een beperkte verwatering van het netto-courant resultaat per aandeel. Er kan immers verwatering optreden doordat de kapitaalverhoging gepland is op 29 maart 2018, maar de nieuwe aandelen delen al in de winst vanaf het boekjaar dat start op 1 april 2017. Het dilutief effect op het netto-courant resultaat per aandeel bedraagt EUR 0,04 per aandeel.

Uitgaande van de cijfers per 31 december 2017 zal er geen financiële verwatering zijn van de bestaande aandeelhouders wat de netto-waarde per aandeel betreft, aangezien de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in elk geval hoger zal zijn dan EUR 57,93, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 31 december 2017 (met inbegrip van dividend).

6. TOEGESTAAN KAPITAAL

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 9 december 2013 een machtiging verleend aan de Raad voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging beslist door deze buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013, om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum EUR 164.037.087,74, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 31 december 2013.

De raad van bestuur heeft sindsdien zesmaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen, zodanig dat het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op datum van dit inbrengverslag, voorafgaand aan de verrichting (die eveneens binnen het kader van het toegestaan kapitaal zal plaatsvinden) EUR 116.961.750,12 is. Na de verrichting zal het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal EUR 115.072.324,91 bedragen.

7. BELANG VAN DE INBRENG EN DE KAPITAALVERHOOGING VOOR DE VENNOOTSCHAP

De Vennootschap is een nichespeler die rechtstreeks investeert in perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra.

Gelet op het strikt vergunningsbeleid van de overheid inzake perifeer winkelvastgoed is het aanbod van kwalitatief hoogstaande winkellocaties sterk beperkt, terwijl de vraag ernaar, mede door de internationalisering van de winkelmarkt, stijgend is.

De Vennootschap is dan ook voortdurend op zoek naar geschikte onroerende goederen in België die haar in staat stellen een voldoende geografische spreiding van haar investeringen te bekomen.

Over de voorbije jaren heeft de Vennootschap zich toegespitst op een continue versterking van de kwaliteit van haar vastgoed.

De verwerving van dit vastgoed past bijgevolg perfect in de beleggingsstrategie van de Vennootschap.

Bovendien draagt de kapitaalverhoging bij tot de versteviging van het eigen vermogen van de Vennootschap. Dit biedt de Vennootschap eveneens de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Het verslag opgesteld door de commissaris van de Vennootschap, PwC Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, is bijgevoegd bij het onderhavige verslag als **Bijlage 1**.

Dit verslag werd opgesteld overeenkomstig artikel 602, §1 van het Wetboek van vennootschappen en heeft betrekking op de beschrijving van de inbreng in natura en zet de waarderingsmethodes uiteen die werden toegepast op de evaluatie van de inbreng in natura, de waarden die deze methoden inhouden en de vergoeding die werd gegeven voor de inbreng.

De conclusie van het verslag is de volgende:

“Conform artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen hebben wij onze controlewerkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de norm inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

De door de Raad van Bestuur van Retail Estates NV voorgenomen inbreng in natura bestaat uit:

- een commerciële oppervlakte gelegen te Libramont-Chevigny aan de Route de Neufchâteau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummer 538/E en deel van nummer 538/F en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 538/N/P0000 met een totale oppervlakte van 12a 09ca.*
- een onroerend goed in een commercieel centrum verschillende eenheden gelegen te Libramont aan de rue de l'Aliénau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummers 538h, 535c, 535h, 530g 530h, 535g, 538k, 537h, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 530/L/P0000 met een oppervlakte van ongeveer 1ha, 35a, 82ca.*
- twee commerciële ruimtes in een commercieel centrum met verschillende eenheden gelegen te Libramont aan de rue de l'Aliénau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummers 538h, 535c, 535h, 530g 530h, 535g, 538k, 537h en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 530/L/P0000, met een oppervlakte van ongeveer 1ha, 35a, 82ca.*

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor de waardering van de Inbreng en voor de bepaling van de vergoeding toegekend als tegenprestatie voor de inbreng in natura.

De inbrengwaarde werd door de Raad van Bestuur vastgesteld op EUR 5.458.351,31 op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en een yield in de markt voor dit vastgoed.

Op basis van onze werkzaamheden en rekening houdende met de gegeven omstandigheden en de kenmerken van de transactie zijn wij van oordeel dat de enige toegepaste waarderingsmethode, zijnde een waarde berekend op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en een yield, bedrijfseconomisch verantwoord is. Deze waarde werd bovendien getoetst aan een fair value, bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Hieruit blijkt dat de Inbrengwaarde hoger ligt dan deze fair value, doch dat het verschil binnen de door artikel 49, §1 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen opgelegde bandbreedte van 5% ligt.

De Raad van Bestuur voorziet in een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap voor een bedrag van EUR 1.889.425,21, een verhoging van de onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" voor een bedrag van EUR 3.568.819,79 en een uitgifte van 83.973 nieuwe aandelen in de Vennootschap tegen een uitgifteprijs van EUR 65,00 per nieuw aandeel als vergoeding voor de inbreng in natura. Op basis van onze werkzaamheden kunnen wij besluiten dat de waarde van de als tegenprestatie voor de inbreng toegekende vergoeding (aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, vermeerderd met de uitgiftepremie) ten minste overeenkomt met de inbrengwaarde.

De inbrengers en huidige eigenaars van de ingebrachte eigendommen hebben verklaard dat deze vrij zijn van enig pand, vruchtgebruik ten voordele van derden, optie tot aan-of verkoop, zekerheidsrecht, voorkeepsrecht, voorrecht, beslag van welke aard ook of van enige andere last.

De beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid.

Wij willen er ten slotte aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat uitspraak te doen over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Dit verslag werd uitsluitend opgesteld om aan de vereisten van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen te voldoen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context.

Sint-Stevens-Woluwe, 28 maart 2018

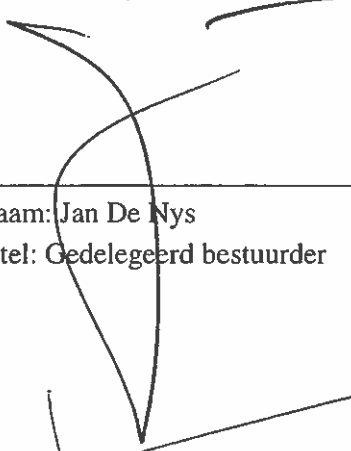
*De Commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door*

*Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor"*

De Raad wijkt niet af van de conclusie van de commissaris.

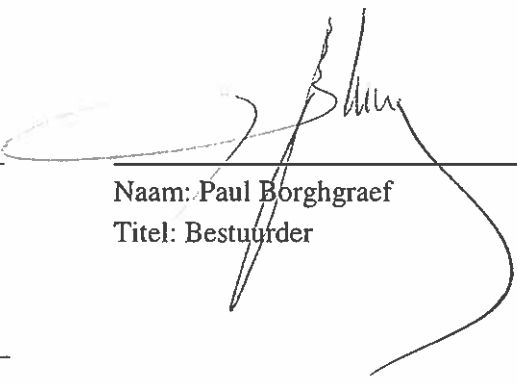
Opgemaakt op 29 maart 2018,

Voor de Raad,



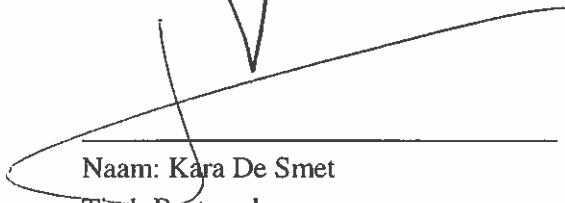
Naam: Jan De Nys

Titel: Gedelegeerd bestuurder



Naam: Paul Borghgraef

Titel: Bestuurder



Naam: Kara De Smet

Titel: Bestuurder

Bijlage 1: Bijzonder verslag van de commissaris

BIJLAGE 1 - VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'V' or 'U', located in the bottom right corner of the page.



RETAIL ESTATES NV

**Verslag van de Commissaris over de
kapitaalverhoging door inbreng in natura in
Retail Estates NV overeenkomstig artikel 602
van het Wetboek van Vennootschappen**

28 maart 2018

A handwritten mark, possibly a signature or initials, consisting of a vertical line with a small loop at the top.

A handwritten mark, possibly a signature or initials, consisting of a vertical line with a small loop at the bottom.

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG
IN NATURA IN RETAIL ESTATES NV OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 602 VAN HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN**

1. Opdrachtingschrijving

De Raad van Bestuur van Retail Estates NV (respectievelijk de “Raad van Bestuur” en de “Vennootschap”) neemt zich voor om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen door een inbreng in natura en in het kader van het toegestane kapitaal, zoals beschreven in zijn ontwerp van bijzonder verslag (zie bijlage) (het “Bijzonder Verslag”).

De Raad van Bestuur heeft daartoe de Commissaris van de Vennootschap, PwC Bedrijfsrevisoren bcvba, vertegenwoordigd door Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, de opdracht gegeven om verslag uit te brengen over de hierboven beschreven kapitaalverhoging door inbreng in natura en dit overeenkomstig art. 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen stelt immers dat:

“Ingeval een kapitaalverhoging een inbreng in natura omvat, maakt de Commissaris of, voor vennootschappen waar die er niet is, een bedrijfsrevisor aangewezen door de raad van bestuur, vooraf een verslag op.

Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methoden van waardering. Het verslag moet aangeven of de waardebepalingen waartoe deze methoden leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebreke van een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met het agio van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

In een bijzonder verslag, waarbij het in het eerste lid bedoelde verslag wordt gevoegd, zet de raad van bestuur uiteen waarom zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging van belang zijn voor de vennootschap en eventueel ook waarom afgeweken wordt van de conclusies van het bijgevoegde verslag.

Het bijzondere verslag van de raad van bestuur en het bijgevoegde verslag worden neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel, overeenkomstig artikel 75.

Wanneer tot verhoging van het kapitaal wordt besloten door de algemene vergadering, overeenkomstig artikel 581, worden de in het derde lid genoemde verslagen in de agenda vermeld. Een afschrift ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 535.”

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd conform de Norm inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze norm vereist dat wij:

- nagaan of er geen overwaardering van de inbreng in natura of van het over te dragen bestanddeel heeft plaatsgehad;
- de werkelijke economische en financiële beweegredenen van de verrichting achter de formele voorstelling achterhalen, en de risico's verbonden aan de verrichting beoordelen;
- de door de partijen weerhouden methoden van waardering van elke inbreng in natura of van elk over te dragen bestanddeel en hun motivatie controleren alsmede de gepastheid van de door de partijen gedane keuze beoordelen;
- nagaan of de waarden waartoe de waarderingen leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde, of indien er geen nominale waarde is, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, in voorkomend geval vermeerderd met de uitgiftepremie;
- controleren of de inbrengers of overdragers bijzondere voordelen genieten die bijdragen tot de werkelijke vergoeding voor de inbreng in natura of voor de verkrijging;
- ons oordeel over het geheel van de bestanddelen die samen de verkrijging uitmaken in ons besluit opnemen.

Op grond van artikel 602 § 1, lid 3 van het Wetboek van Vennootschappen is de Raad van Bestuur van de Vennootschap verantwoordelijk voor het opstellen van een Bijzonder Verslag waarin het belang voor de Vennootschap van zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging wordt uiteengezet, en waarin, in voorkomend geval, de redenen worden toegelicht voor het afwijken van de conclusies van de Commissaris. Meer in het bijzonder is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor de waardering van de inbreng en voor de bepaling van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding. Een ontwerp van dit bijzonder verslag werd opgenomen in bijlage bij onderhavig verslag.

2. Identificatie van de verrichting

2.1 Beschrijving van de inbreng

De inbreng (de "Inbreng") bestaat uit:

- een commerciële oppervlakte gelegen te Libramont-Chevigny aan de Route de Neufchâteau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummer 538/E en deel van nummer 538/F en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 538/N/P0000 met een totale oppervlakte van 12a 09ca.
- een onroerend goed in een commercieel centrum verschillende eenheden gelegen te Libramont aan de rue de l'Aliénau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummers 538h, 535c, 535h, 530g 530h, 535g, 538k, 537h, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 530/L/P0000 met een oppervlakte van ongeveer 1ha, 35a, 82ca.
- twee commerciële ruimtes in een commercieel centrum met verschillende eenheden gelegen te Libramont aan de rue de l'Aliénau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummers 538h, 535c, 535h, 530g 530h, 535g, 538k, 537h en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 530/L/P0000, met een oppervlakte van ongeveer 1ha, 35a, 82ca.

De inbrengers (de "Inbrengers") zijn:

- KATANN, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 9280 Lebbeke, Centrumstraat 1A, en met ondernemingsnummer 0444.196.058 (RPR Dendermonde);
- ACHRO, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 9280 Lebbeke, Poelstraat 10, en met ondernemingsnummer 0831.943.561 (RPR Dendermonde);
- SEBABA, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 9280 Lebbeke, Centrumstraat 1A, en met ondernemingsnummer 0890.762.87 (RPR Dendermonde);

2.2 Waardering van de Inbreng

De inbrengwaarde van de Onroerende Goederen werd door de Raad en de Inbrenger bepaald op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en een yield in de markt voor dit vastgoed en vastgesteld op EUR 5.458.351,31 (de "Inbrengwaarde").

2.3 De als tegenprestatie verstrekte vergoeding

Volgens het ontwerp van Bijzonder Verslag van de Raad van Bestuur van de inbrenggenietende vennootschap bestaat de vergoeding voor de inbreng uit een uitgifte van 83.973 nieuwe aandelen.

De nieuwe aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap. De nieuwe aandelen zullen derhalve delen in het resultaat van het lopende boekjaar, dat aanvang heeft genomen op 1 april 2017 en loopt tot en met 31 maart 2018.

2.4 Belang voor de Vennootschap

Uit de bespreking met de Raad van Bestuur en uit de lezing van het ontwerp van Bijzonder Verslag onthouden wij dat de Raad van Bestuur deze kapitaalverhoging door inbreng in natura als volgt verrechtvaardigt:

"De Vennootschap is een nichespeler die rechtstreeks investeert in perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra.

Gelet op het strikt vergunningsbeleid van de overheid inzake perifeer winkelvastgoed is het aanbod van kwalitatief hoogstaande winkellocaties sterk beperkt, terwijl de vraag ernaar, mede door de internationalisering van de winkelmarkt, stijgend is.

De Vennootschap is dan ook voortdurend op zoek naar geschikte onroerende goederen in België die haar in staat stellen een voldoende geografische spreiding van haar investeringen te bekomen.

Over de voorbije jaren heeft de Vennootschap zich toegespitst op een continue versterking van de kwaliteit van haar vastgoed.

De verwerving van dit vastgoed past bijgevolg perfect in de beleggingsstrategie van de Vennootschap.

Bovendien draagt de kapitaalverhoging bij tot de versteviging van het eigen vermogen van de Vennootschap. Dit biedt de Vennootschap eveneens de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren."

3. Uitgevoerde werkzaamheden

3.1 Toegepaste methode van waardering

Wij merken hierbij nogmaals op dat de Raad van Bestuur verantwoordelijk is voor de waardering van de Inbreng en voor de bepaling van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding.

Zoals in het ontwerp van Bijzonder Verslag wordt toegelicht, werd de Inbrengwaarde met de Inbrenger bepaald op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en een yield in de markt voor dit vastgoed en vastgesteld op EUR 5.458.351,31 en in het ontwerp van Bijzonder Verslag als volgt verantwoord:

"De inbrengwaarde van het Onroerend Goed werd door de Raad en de Inbrenger bepaald op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en een gangbare yield in de markt voor dit vastgoed en vastgesteld op 1.246.451,48 EUR voor onroerend goed 1, 2.068.491,13 EUR voor onroerend goed 2, 1.043.734,96 EUR voor onroerend goed 3 en 1.099.673,74 EUR voor onroerend goed vier. De totale waarde van de onroerende goederen werd aldus vastgesteld op EUR 5.458.351,31. Deze waarde werd bepaald op basis van de gangbare waarderungen voor dergelijke panden in de huidige marktomstandigheden.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-wet dient er een waarderingsverslag opgesteld te worden met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de OGVV en anderzijds EUR 2.500.000. Bijgevolg dient er een waarderingsverslag te worden opgemaakt.

Per 31 december werd een waardering uitgevoerd door Cushman & Wakefield vertegenwoordigd door Arnaud De Bergeyck.

In overeenstemming met Art. 49 van de GVV-wet blijkt uit dit verslag dat het verschil tussen de inbrengwaarde van de goederen in hun totaliteit en de reële waarde van hetzelfde vastgoed in zijn totaliteit zoals geschat door de vastgoeddeskundige minder dan 5% bedraagt in het nadeel van Retail Estates NV."

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-wet dient er een waarderingsverslag opgesteld te worden met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de OGVV en anderzijds EUR 2.500.000. Bijgevolg dient er een waarderingsverslag te worden opgemaakt.

Per 31 december 2017 werd een waardering uitgevoerd door Cushman & Wakefield overeenkomstig artikel 49, §1 van de Wet van 12 mei 2014 'Betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen' (de 'GVV-Wet').

Het verslag van de vastgoeddeskundige vermeldt dat de waardering gebeurd is overeenkomstig de "RICS Appraisal and Valuation Standards", uitgevaardigd door de "Royal Institution of Chartered Surveyors" (de Internationale standaarden voor makelaars en bemiddelaars in vastgoed).

De inbrengers en huidige eigenaars van de ingebrachte eigendommen hebben verklaard dat deze vrij zijn van enig pand, vruchtgebruik ten voordele van derden, optie tot aan-of verkoop, zekerheidsrecht, voorkeepsrecht, voorrecht, beslag van welke aard ook of van enige andere last.

Wij hebben onderzocht of de enige toegepaste waarderingsmethode geschikt is ten aanzien van de kenmerken van de verrichting en of deze verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, d.w.z. rekening houdend met de marktomstandigheden en in functie van het nut van de Inbreng voor de inbrengenietsende vennootschap, en of de in te brengen bestanddelen niet overgewaardeerd zijn.

Op basis van onze werkzaamheden en rekening houdende met de gegeven omstandigheden en de kenmerken van de transactie zijn wij van oordeel dat de enige toegepaste waarderingsmethode, zijnde een waarde bepaald op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en een yield, bedrijfseconomisch verantwoord is. Deze waarde werd bovendien getoetst aan een fair value, bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Hieruit blijkt dat de Inbrengwaarde hoger ligt dan deze fair value, doch dat het verschil binnen de door artikel 49, §1 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen opgelegde bandbreedte van 5% ligt.

3.2 Berekening van de uitgifteprijs van de uit te geven aandelen

Conform artikel 26§2,2° van de GVV-Wet mag de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de GVV, vóór de datum van de kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan die datum.

De Raad van Bestuur heeft als referentiedatum voor de vaststelling van de minimale uitgifteprijs de datum van de inbrengovereenkomst gekozen, namelijk 12 februari 2018.

De netto-waarde per aandeel die de Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft weerhouden is die op 31 december 2017, en bedraagt EUR 57,93 per aandeel. Wij merken op dat wij de financiële staten per 31 december 2017, waarop deze netto-waarde gebaseerd is, aan een beoordeling conform de Internationale Standaard voor Beoordelingsopdrachten ('ISRE') 2410 hebben onderworpen.

In uitvoering van artikel 48§1 van de GVV-Wet werd de waarde van de volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille op 31 december 2017 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de Vennootschap gewaardeerd. De Vennootschap heeft op 23 maart 2018 vanwege dezelfde onafhankelijke vastgoeddeskundigen, zijnde respectievelijk Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis, Stadim en Jones Lang Lasalle, de bevestiging ontvangen dat geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed.

De gemiddelde slotkoers per aandeel over de periode van 13 januari 2018 tot 11 februari 2018 (30 kalenderdagen voorafgaand aan de overeenkomst) bedraagt 73,23 EUR (afgerond) per aandeel.

De Raad van Bestuur neemt zich voor om de nieuwe aandelen uit te geven tegen een uitgifteprijs van EUR 65 per aandeel, hetgeen niet lager is dan de laagste waarde die bekomen is in de voorgaande paragrafen, m.n. EUR 57,93.

3.3 Berekening van het aantal uit te geven aandelen

De berekeningsmethode voor het aantal nieuw uit te geven aandelen kan als volgt worden weergegeven:

$$\frac{\text{Inbrengwaarde}}{\text{Uitgifteprijs per aandeel}} = \text{aantal nieuwe aandelen}$$

Indien de uitkomst van bovenstaande breuk voor het berekenen van het aantal nieuwe aandelen geen geheel getal is, zal het aantal nieuwe aandelen worden bepaald door afronding naar de lagere eenheid.

Het nieuw uit te geven aantal aandelen wordt bijgevolg als volgt berekend:

$$\frac{\text{EUR } 5.458.351,31}{\text{EUR } 65} = 83.973 \text{ nieuwe aandelen}$$

3.4 Vergelijking van de waarde van de vergoeding met de waarde van de Inbreng

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt op datum van onderhavig verslag EUR 211.112.425,36 vertegenwoordigd door 9.382.612 aandelen, zonder vermelding van een nominale waarde. De fractiewaarde van de bestaande aandelen bedraagt bijgevolg EUR 22,50 (afgerond) per aandeel.

Door de inbreng die het voorwerp is van onderhavig verslag, zal het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap worden verhoogd voor een bedrag van EUR 1.889.425,21 (83.973 aandelen vermenigvuldigd met de fractiewaarde van de op dat ogenblik bestaande aandelen van de Vennootschap, met name (afgerond) EUR 22,50) en zal het aldus gebracht worden op EUR 213.001.850,57, vertegenwoordigd door 9.466.585 aandelen, zonder vermelding van een nominale waarde. Het verschil tussen de totale uitgifteprijs (83.973 aandelen aan een uitgifteprijs per aandeel van EUR 65) van de nieuwe aandelen en het bedrag van de kapitaalverhoging zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" voor een bedrag van EUR 3.568.819,79.

Als onderdeel van onze werkzaamheden hebben wij gecontroleerd of de waarde van de gehele vergoeding niet hoger is dan de waarde van de Inbreng, waartoe de hierboven vermelde waarderingsmethoden leiden:

Inbrengwaarde:	<u>EUR 5.458.351,31</u>
Waarde van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding:	
- Aantal nieuwe aandelen	# 83.973
- Fractiewaarde van de aandelen per aandeel (afgerond)	EUR 22,50
- Totale waarde in het kapitaal	EUR 1.889.425,21
- Uitgiftepremie	EUR 3.568.819,79
Totale waarde van de vergoeding	<u>EUR 5.458.245,00</u>

Het positief verschil tussen de Inbrengwaarde en de vergoeding (inclusief uitgiftepremie) ten belope van EUR 106,31 wordt kwijtgescholden door de inbrengers.

Na de inbreng zal de fractiewaarde bijgevolg eveneens EUR 22,50 (afgerond) per aandeel bedragen.

Uit het voorgaande blijkt dat de waarde van de als tegenprestatie voor de aandelen toegekende vergoeding niet hoger is dan de Inbrengwaarde.

3.5 Andere toegekende vergoedingen

Uit het ontwerp van Bijzonder Verslag blijkt dat geen andere voordelen dan deze hierboven vermeld aan de Inbrenger als vergoeding voor de Inbreng wordt toegekend. Wij hebben geen kennis van enige overeenkomst tussen de Inbrenger en de andere aandeelhouders of de Raad van Bestuur waarin dergelijke supplementaire vergoeding zou gestipuleerd zijn.

3.6 Gebeurtenissen na waarderingsdatum

Wij hebben geen kennis van belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de datum van de vaststelling van de vergoeding van de bestanddelen van de inbreng in natura, die een betekenisvol effect kunnen hebben op de verrichting.

4. Besluit

Conform artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen hebben wij onze controlewerkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de norm inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

De door de Raad van Bestuur van Retail Estates NV voorgenomen inbreng in natura bestaat uit:

- een commerciële oppervlakte gelegen te Libramont-Chevigny aan de Route de Neufchâteau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummer 538/E en deel van nummer 538/F en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 538/N/P0000 met een totale oppervlakte van 12a 09ca.
- een onroerend goed in een commercieel centrum verschillende eenheden gelegen te Libramont aan de rue de l'Aliénau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummers 538h, 535c, 535h, 530g 530h, 535g, 538k, 537h, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 530/L/P0000 met een oppervlakte van ongeveer 1ha, 35a, 82ca.
- twee commerciële ruimtes in een commercieel centrum met verschillende eenheden gelegen te Libramont aan de rue de l'Aliénau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummers 538h, 535c, 535h, 530g 530h, 535g, 538k, 537h en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 530/L/P0000, met een oppervlakte van ongeveer 1ha, 35a, 82ca.

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor de waardering van de Inbreng en voor de bepaling van de vergoeding toegekend als tegenprestatie voor de inbreng in natura.

De inbrengwaarde werd door de Raad van Bestuur vastgesteld op EUR 5.458.351,31 op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en een yield in de markt voor dit vastgoed.

Op basis van onze werkzaamheden en rekening houdende met de gegeven omstandigheden en de kenmerken van de transactie zijn wij van oordeel dat de enige toegepaste waarderingsmethode, zijnde een waarde berekend op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en een yield, bedrijfseconomisch verantwoord is. Deze waarde werd bovendien getoetst aan een fair value, bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Hieruit blijkt dat de Inbrengwaarde hoger ligt dan deze fair value, doch dat het verschil binnen de door artikel 49, §1 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen opgelegde bandbreedte van 5% ligt.

De Raad van Bestuur voorziet in een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap voor een bedrag van EUR 1.889.425,21, een verhoging van de onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" voor een bedrag van EUR 3.568.819,79 en een uitgifte van 83.973 nieuwe aandelen in de Vennootschap tegen een uitgifteprijs van EUR 65,00 per nieuw aandeel als vergoeding voor de inbreng in natura. Op basis van onze werkzaamheden kunnen wij besluiten dat de waarde van de als tegenprestatie voor de inbreng toegekende vergoeding (aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, vermeerderd met de uitgiftepremie) ten minste overeenkomt met de inbrengwaarde.

De inbrengers en huidige eigenaars van de ingebrachte eigendommen hebben verklaard dat deze vrij zijn van enig pand, vruchtgebruik ten voordele van derden, optie tot aan-of verkoop, zekerheidsrecht, voorkooprecht, voorrecht, beslag van welke aard ook of van enige andere last.

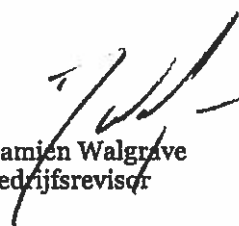
De beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid.

Wij willen er ten slotte aan herinneren dat onze opdracht er niet in bestaat uitspraak te doen over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Dit verslag werd uitsluitend opgesteld om aan de vereisten van artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen te voldoen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context.

Sint-Stevens-Woluwe, 28 maart 2018

De Commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door



Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

Bijlage: Ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur inzake de voorgenomen kapitaalverhoging door inbreng in natura



**Ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur inzake de voorgenomen
kapitaalverhoging door inbreng in natura**

RETAIL ESTATES NV
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV)
Industrielaan 6, 1740 Ternat
Ondernemingsnummer 0434.797.847 RPR Brussel
(de "Vennootschap")

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR INZAKE KAPITAALVERHOOGING
DOOR INBRENG IN NATURA OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 602, §1 VAN HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN**

Dames en Heren,

1. INLEIDING

Bij overeenkomst van 12 februari 2018 (de "**Overeenkomst**") werd overeengekomen dat;

A) De naamloze vennootschap KATANN, met maatschappelijke zetel te 9280 Lebbeke, Centrumstraat 1A, in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0444.196.058, hier vertegenwoordigd overeenkomstig haar statuten door:

- a. De heer Jean De Saedeleir, gedelegeerd bestuurder
- b. De NV Achro, nagenoemd, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, mevrouw Ann De Saedeleir.

B) De naamloze vennootschap ACHRO, met maatschappelijke zetel te 9280 Lebbeke, Poelstraat 10, in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0831.943.561, hier vertegenwoordigd overeenkomstig haar statuten door:

- a. De heer Jean De Saedeleir, bestuurder
- b. Mevrouw Ann De Saedeleir, gedelegeerd bestuurder

C) De naamloze vennootschap SEBABA, met maatschappelijke zetel te 9280 Lebbeke, Centrumstraat 1A, in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0890.762.876, hier vertegenwoordigd overeenkomstig haar statuten door:

- a. De heer Jean De Saedeleir, gedelegeerd bestuurder
- b. De NV Achro, voornoemd, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, mevrouw Ann De Saedeleir.

- hierna "**de inbrengers**" genoemd -

aan de Vennootschap, overeenkomstig de modaliteiten bepaald in de Overeenkomst, zal overdragen:

- I. Voor inbrenger sub A) een commerciële oppervlakte gelegen te Libramont-Chevigny aan de Route de Neufchâteau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummer 538/E en



deel van nummer 538/F en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 538/N/P0000 met een totale oppervlakte van 12a 09ca.

- hierna “onroerend goed 1” genoemd -

2. Voor inbrenger sub B) een onroerend goed in een commercieel centrum verschillende eenheden gelegen te Libramont aan de rue de l’Aliénau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummers 538h, 535c, 535h, 530g 530h, 535g, 538k, 537h, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 530/L/P0000 met een oppervlakte van ongeveer 1ha, 35a, 82ca.

Op de gelijkvloers:

a. In privatieve en exclusieve eigendom: een commerciële oppervlakte met een bruikbare oppervlakte van ongeveer 903 m², alsook een trappenhuis op de gelijkvloers met een bruikbare oppervlakte van ongeveer 44 m² en een trappenhuis op niveau -1 met een bruikbare oppervlakte van 44 m².

b. In onverdeeldheid en gedwongen mede-eigendom: 94/1000sten van de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond , alsook:

i. 94/612sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 1,2,3,4,5,6,7,8 en 9 in lot 12 ;

ii. 94/182sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 9 en 11 in lot 26.

Gekadastraerd 530LP0020. Zoals dit goed omschreven is in de basisakte verleden voor meester Etienne Beguin, notaris te Beauraing, op 22 december 2010.

- hierna “onroerend goed 2” genoemd –

3. Voor inbrenger sub C) twee commerciële ruimtes in een commercieel centrum met verschillende eenheden gelegen te Libramont aan de rue de l’Aliénau, gekadastraerd volgens titel sectie A, nummers 538h, 535c, 535h, 530g 530h, 535g, 538k, 537h en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 530/L/P0000, met een oppervlakte van ongeveer 1ha, 35a, 82ca. De twee commerciële ruimtes betreffen

I. Een commerciële ruimte, gekadastraerd 530LP0018, bevattende:

a. In privatieve en exclusieve eigendom: een commerciële ruimte met een bruikbare oppervlakte van ongeveer 446 m².

b. In onverdeeldheid en gedwongen mede-eigendom: 44/1000sten van de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, alsook:

- i. 44/612sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 1,2,3,4,5,6,7,8 en 9 in lot 12;
- ii. 44/95sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 7 en 8 in lot 17;
- iii. 44/95sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 7 en 8 in het lot 23;
- iv. 44/363sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 7, 8, 10 in het lot 35.

- hierna “onroerend goed 3” genoemd –

II. Een commerciële ruimte, gekadaastreerd 530LP0019, bevattende:

- a. In privatieve en exclusieve eigendom: un commerciële ruimte met een bruikbare oppervlakte van ongeveer 509 m².
- b. In onverdeeldheid en gedwonen mede-eigendom: 51/1000sten van de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond (zoals omsreven in de basisakte dd. 21/12/2010 verleden voor notaris Etienne Beguin, te Beauraing), alsook:
 - i. 51/612sten van de bijzondere gemene delen aan de loten 1,2,3,4,5,6,7,8 en 9 in het lot 12;
 - ii. 51/95sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 7 en 8 in lot 17;
 - iii. 51/95sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 7 en 8 in het lot 23;
 - iv. 51/363sten van de bijzondere gemeenschappelijke delen aan de loten 7, 8, 10 in het lot 35.

- hierna “onroerend goed 4” genoemd –

Zoals deze goederen omschreven zijn in voormeldede basisakte verleden voor meester Etienne Beguin, notaris te Beauraing, op 22 december 2010.

- de vier onroerende goederen hierna samen “De Onroerend Goederen” genoemd –

De Onroerende Goederen worden overgedragen aan de Vennootschap door middel van een inbreng in natura van de Onroerende Goederen door de Inbrenger (de “Inbreng”).



Het onroerend goed 1 is verhuurd aan Point Carré BVBA conform de huurovereenkomst dd. 13.09.2005. Deze huurovereenkomst heeft een aanvang genomen op 13.09.2005 en eindigt op 12.09.2023. De huidige huurprijs op jaarbasis bedraagt EUR 71.976,00.

Het onroerend goed 2 is verhuurd aan JBC NV conform de geregistreerde huurovereenkomst dd. 01.04.2009. Deze huurovereenkomst heeft een aanvang genomen op 01.04.2009 en eindigt op 31.03.2018. De huidige huurprijs op jaarbasis bedraagt EUR 118.938,24.

Het onroerend goed 3 is verhuurd aan Veritas NV conform de geregistreerde huurovereenkomst dd. 02.11.2009. Deze huurovereenkomst heeft een aanvang genomen op 02.11.2009 en eindigt op 02.11.2028. De huidige huurprijs op jaarbasis bedraagt EUR 60.014,76.

Het onroerend goed 4 is verhuurd aan Planet Parfum NV conform de geregistreerde huurovereenkomst dd. 25.11.2009. Deze huurovereenkomst heeft een aanvang genomen op 25.11.2009 en eindigt op 31.03.2036. De huidige huurprijs op jaarbasis bedraagt EUR 63.231,24.

De inbrengwaarde van de Onroerende Goederen werd door de raad van bestuur van de Vennootschap (de "Raad") en de Inbrenger bepaald op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en een gangbare yield in de markt voor dit vastgoed en vastgesteld op EUR 5.458.351,31 (de "Inbrengwaarde").

De Inbreng zal worden vergoed door de uitgifte van 83.973 nieuwe aandelen van de Vennootschap (de "Nieuwe Aandelen") aan de Inbrenger tegen een uitgifteprijs van EUR 65 (coupon 25 aangehecht).

De Inbreng zal een verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap tot gevolg hebben en een daling van het beschikbaar bedrag van het toegestaan kapitaal.

De Inbreng zal plaatsvinden op 29 maart 2018.

2. BESTAANSREDEN VAN HET VERSLAG

Het onderhavige verslag werd opgesteld naar aanleiding van de geplande kapitaalverhoging van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng in natura van de Onroerende Goederen.

Overeenkomstig artikel 602, §1 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn.") dient de raad van bestuur in geval van een kapitaalverhoging door inbreng in natura, in een bijzonder verslag uiteen te zetten waarom zowel de inbreng in natura als de voorgestelde kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap zijn.

Op grond van artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-wet") dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura van een GVV het verslag bovendien de identiteit van de inbrenger te vermelden, evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

De commissaris van de Vennootschap heeft overeenkomstig artikel 602, §1 W.Venn. eveneens een verslag opgesteld over de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende uitgifte van de Nieuwe Aandelen (zie verder in dit verslag onder titel 8 "*Verslag van de commissaris*"). Het verslag van de commissaris wordt als Bijlage 1 aan dit verslag gehecht.

3. BESCHRIJVING VAN DE INBRENG

De voorgestelde Inbreng bestaat uit de inbreng in natura van de Onroerende Goederen door de Inbrengers, in ruil voor de Nieuwe Aandelen, volgens de modaliteiten hieronder beschreven.

3.1 Inbrengwaarde van de Onroerende Goederen

De inbrengwaarde van de Onroerende Goederen werd door de Raad en de Inbrenger bepaald op basis van de jaarlijkse huurinkomsten en een gangbare yield in de markt voor dit vastgoed en vastgesteld op 1.246.451,48 EUR voor onroerend goed 1, 2.068.491,13 EUR voor onroerend goed 2, 1.043.734,96 EUR voor onroerend goed 3 en 1.099.673,74 EUR voor onroerend goed vier. De totale waarde van de Onroerende Goederen werd aldus vastgesteld op EUR 5.458.351,31. Deze waarde werd bepaald op basis van de gangbare waarderingen voor dergelijke panden in de huidige marktomstandigheden.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-wet dient er een waarderingsverslag opgesteld te worden met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de OGVV en anderzijds EUR 2.500.000. Bijgevolg dient er een waarderingsverslag te worden opgemaakt.

Per 31 december werd een waardering uitgevoerd door Cushman & Wakefield vertegenwoordigd door Arnaud De Bergeyck.

In overeenstemming met Art. 49 van de GVV-wet blijkt uit dit verslag dat het verschil tussen de inbrengwaarde van de goederen in hun totaliteit en de reële waarde van hetzelfde vastgoed in zijn totaliteit zoals geschat door de vastgoeddeskundige minder dan 5% bedraagt in het nadeel van Retail Estates

3.2 Vergoeding van de inbreng aan de inbrengers

De Inbreng zal exclusief vergoed worden door de toekenning aan de Inbrengers van nieuw uitgegeven aandelen van de Vennootschap.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen Inbreng aan de Inbrengers zal worden toegekend, wordt bekomen door de Inbrengwaarde per inbrenger 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. Dit betekent dat:

- Voor inbrenger Sub A) geen Nieuw Aandeel wordt uitgegeven voor een saldo van EUR 11,48 dat wordt kwijtgescholden door de Inbrengers.

- Voor inbrenger Sub B) geen Nieuw Aandeel wordt uitgegeven voor een saldo van EUR 61,13 dat wordt kwijtgescholden door de Inbrengers.
- Voor inbrenger Sub C) geen Nieuw Aandeel wordt uitgegeven voor een saldo van EUR 33,70 dat wordt kwijtgescholden door de Inbrengers.

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2° van de GVV-wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de OGVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

De "Uitgifteprijs" wordt conventioneel vastgesteld op EUR 65. Hierbij werd rekening gehouden met de uitgifteprijs van EUR 65 die werd gehanteerd in het kader van een uitgifte van nieuwe aandelen per 29 juni 2017.

De Raad stelt derhalve vast dat de conventioneel overeengekomen uitgifteprijs van EUR 65 niet lager is dan de laagste waarde van de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 31 december 2017 (EUR 57,93 per aandeel met inbegrip van dividend) (d.i. niet meer dan vier maanden vóór datum van de Overeenkomst) enerzijds en de gemiddelde slotkoers gedurende 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de Overeenkomst (EUR 73,23) anderzijds. Zodoende wordt artikel 26 §2, 2° van de GVV-Wet nageleefd.

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 25 en volgende aangehecht en zullen delen in het resultaat van het lopende boekjaar (lopende van 1 april 2017 tot en met 31 maart 2018).

In het kader van de geplande Inbreng worden dus 83.973 Nieuwe Aandelen uitgegeven, bestaande uit:

- Voor Sub A) 19.176 nieuwe aandelen
- Voor Sub B) 31.822 nieuwe aandelen
- Voor Sub C) 32.975 nieuwe aandelen

Overigens dienen overeenkomstig artikel 48 van de GVV-wet de Onroerende Goederen van de Vennootschap en haar dochters, door de vastgoeddeskundige te worden gewaardeerd, onder meer telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de portefeuille 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 de Vennootschap en haar dochters werd met referentiedatum per 31 december 2017 gewaardeerd deels door Cushman & Wakefield, deels door CB Richard Ellis, deels door Jones Lang Lasalle en deels door Stadim.

De Vennootschap heeft op [23/03/2018] vanwege [CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, Jones Lang Lasalle en Stadim] de bevestiging ontvangen dat geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed dat tot de geconsolideerde portefeuille behoort.

4. KAPITAALVERHOGING EN UITGIFTE NIEUWE AANDELEN

De Raad zal naar aanleiding van de Inbreng in het kader van het toegestaan kapitaal op 29 maart 2018 overgaan tot de uitgifte van 83.973 Nieuwe Aandelen in de Vennootschap aan de Inbrengers.

4.1 Beschrijving van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels, van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap.

De Nieuwe Aandelen zullen delen in het resultaat van het lopende boekjaar, dat een aanvang heeft genomen op 1 april 2017 (coupon nr. 25 met betrekking tot het dividend voor het boekjaar 2017-2018 en volgende aangehecht).

De Raad heeft het voornemen om zo spoedig als mogelijk de toelating van de Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels te vragen.

Overeenkomstig artikel 1, vijfde lid, a) van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, wordt geen prospectus opgesteld in het kader van de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels. Er is met toepassing van voormeld artikel immers geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 20% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat *in casu* het geval is.

De Nieuwe Aandelen zijn op naam bij uitgifte maar kunnen vanaf hun toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen op een effectenrekening bij een financiële instelling naar keuze van de Inbrengers.

4.2 Bedrag kapitaalverhoging

De Raad stelt voor het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een bedrag gelijk aan het aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde 83.973 Nieuwe Aandelen, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap, zijnde (ongeveer) EUR 22,50 per aandeel, waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Het bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt bijgevolg EUR 1.889.425,21. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgesteld.

Het verschil tussen de totale uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (d.i. EUR 5.458.245,00) en het bedrag dat in kapitaal wordt ingebracht (d.i. EUR 1.889.425,21) zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies", zijnde aldus EUR 3.568.819,79, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschaft worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 W.Venn.

Het verschil van EUR 106,31 tussen de Inbrengwaarde en de totale uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen zal door de Inbrengers worden kwijtgescholden.

5. WEERSLAG VAN DE INBRENG OP DE TOESTAND VAN DE VROEGERE AANDEELHOUDERS

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 211.112.425,36 en wordt het vertegenwoordigd door 9.382.612 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van EUR 65, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 83.973 nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het maatschappelijk kapitaal verhoogd worden met EUR 1.889.425,21 en dus van EUR 211.112.425,36 gebracht worden op EUR 213.001.851,57 vertegenwoordigd door 9.466.585 aandelen.

De uitgifte 83.973 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 0,89% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte vermindering van de schuldgraad van de Vennootschap en tot een beperkte verwatering van het netto-courant resultaat per aandeel. Er kan immers verwatering optreden doordat de kapitaalverhoging gepland is op 29 maart 2018, maar de nieuwe aandelen delen al in de winst vanaf het boekjaar dat start op 1 april 2017. Het dilutief effect op het netto-courant resultaat per aandeel bedraagt EUR 0,04 per aandeel.

Uitgaande van de cijfers per 31 december 2017 zal er geen financiële verwatering zijn van de bestaande aandeelhouders wat de netto-waarde per aandeel betreft, aangezien de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in elk geval hoger zal zijn dan EUR 57,93, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 31 december 2017 (met inbegrip van dividend).

6. TOEGESTAAN KAPITAAL

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 9 december 2013 een machtiging verleend aan de Raad voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging beslist door deze buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013, om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum EUR 164.037.087,74, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 31 december 2013.

De raad van bestuur heeft sindsdien zesmaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen, zodanig dat het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op datum van dit inbrengverslag, voorafgaand aan de verrichting (die eveneens binnen het kader van het toegestaan kapitaal zal plaatsvinden) EUR 116.961.750,12 is. Na de verrichting zal het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal EUR 115.072.324,91 bedragen.

7. BELANG VAN DE INBRENG EN DE KAPITAALVERHOOGING VOOR DE VENNOOTSCHAP

De Vennootschap is een nichespeler die rechtstreeks investeert in perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra.

Gelet op het strikt vergunningsbeleid van de overheid inzake perifeer winkelvastgoed is het aanbod van kwalitatief hoogstaande winkellocaties sterk beperkt, terwijl de vraag ernaar, mede door de internationalisering van de winkelmarkt, stijgend is.

De Vennootschap is dan ook voortdurend op zoek naar geschikte onroerende goederen in België die haar in staat stellen een voldoende geografische spreiding van haar investeringen te bekomen.

Over de voorbije jaren heeft de Vennootschap zich toegespitst op een continue versterking van de kwaliteit van haar vastgoed.

De verwerving van dit vastgoed past bijgevolg perfect in de beleggingsstrategie van de Vennootschap.

Bovendien draagt de kapitaalverhoging bij tot de versteviging van het eigen vermogen van de Vennootschap. Dit biedt de Vennootschap eveneens de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Het verslag opgesteld door de commissaris van de Vennootschap, PwC Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, is bijgevoegd bij het onderhavige verslag als **Bijlage 1**.

Dit verslag werd opgesteld overeenkomstig artikel 602, §1 van het Wetboek van vennootschappen en heeft betrekking op de beschrijving van de inbreng in natura en zet de waarderingsmethodes uiteen die werden toegepast op de evaluatie van de inbreng in natura, de waarden die deze methoden inhouden en de vergoeding die werd gegeven voor de inbreng.

De conclusie van het verslag is de volgende:

“[CONCLUSIE COMMISSARISVERSLAG]”

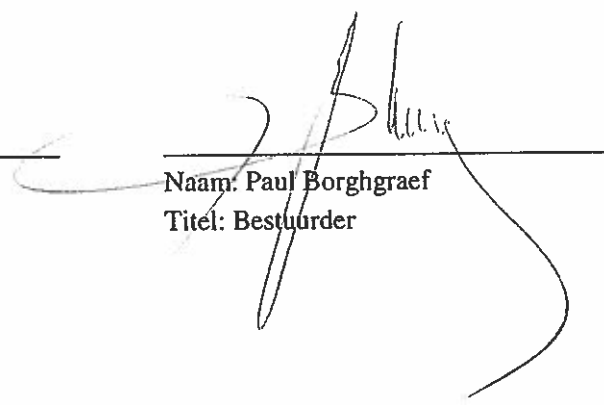
De Raad wijkt niet af van de conclusie van de commissaris.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Opgemaakt op [29 maart 2018].

Voor de Raad,

Naam: Jan De Nys
Titel: Gedelegeerd bestuurder

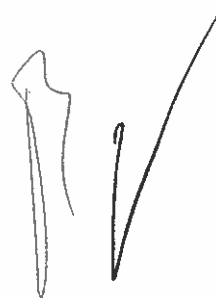


Naam: Paul Borghgraef
Titel: Bestuurder

Naam: Kara De Smet
Titel: Bestuurder

Bijlage 1: Bijzonder verslag van de commissaris

BIJLAGE 1 - VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'V' followed by a checkmark-like stroke.

