

RETAIL ESTATES NV

Naamloze vennootschap, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap
Maatschappelijke zetel: Industrielaan 6, 1740 Ternat
RPR Brussel: 0434.797.847

(de "**Vennootschap**")

BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OPGESTELD OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 604 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

BETREFFENDE DE BIJZONDERE OMSTANDIGHEDEN WAARIN GEBRUIK KAN WORDEN GEMAAKT VAN HET TOEGESTAAN KAPITAAL EN DE DOELEINDEN DIE DAARBIJ WORDEN NAGESTREEFD

1. INLEIDING

Dit bijzonder verslag wordt door de raad van bestuur van de Vennootschap (de "**Raad van Bestuur**") overeenkomstig artikel 604 van het Wetboek van vennootschappen opgesteld.

Door een besluit van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap van 9 december 2013 werd de raad van bestuur van de Vennootschap (de "**Raad van Bestuur**") gemachtigd om, gedurende een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dit besluit, het geplaatst kapitaal van de Vennootschap, eenmalig of meerdere malen, te verhogen met een bedrag van maximum EUR 164.037.087,74. Voormeld besluit werd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 31 december 2013. Deze machtiging is dus in principe geldig tot 31 december 2018.

Ingevolge een besluit van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap van 9 december 2013, werd de Raad van Bestuur eveneens gemachtigd om het geplaatst kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen ingeval van een openbaar overnamebod op alle aandelen van de Vennootschap, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen en voor zover de Vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013. Deze machtiging was dus in principe geldig tot 9 december 2016 en is intussen vervallen.

Dit verslag heeft betrekking op het voorstel tot hernieuwing van de machtiging aan de Raad van Bestuur tot verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal.

In dit bijzonder verslag zal overeenkomstig artikel 604 van het Wetboek van vennootschappen nader worden ingegaan op de bijzondere omstandigheden waarin de Raad van Bestuur van de voorgestelde bevoegdheden onder het toegestaan kapitaal zal kunnen gebruikmaken, en op de doeleinden waarvoor de raad van bestuur deze bevoegdheden kan gebruiken.



2. HERNIEUWING VAN HET TOEGESTAAN KAPITAAL EN OMSTANDIGHEDEN WAARIN EN DOELEINDEN WAARVOOR HET TOEGESTAAN KAPITAAL KAN WORDEN AANGEWEND

De Raad van Bestuur zal een aantal alternatieve voorstellen voorleggen aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap, die zal worden gehouden op of rond 26 juni 2018 ("BAV I") en, indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet zou zijn bereikt op BAV I, aan de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal worden gehouden op of rond 23 juli 2018 ("BAV II"), om zijn machtiging in het kader van het toegestaan kapitaal, overeenkomstig artikel 604 van het Wetboek van vennootschappen, te hernieuwen voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en daarbij de raad van bestuur te machtigen om het geplaatst kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen voor een maximum bedrag van:

- a) voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van Retail Estates,
 - i) in hoofddorde, om een machtiging toe te kennen om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van 100% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op 26 juni 2018,
 - ii) indien de buitengewone algemene vergadering het voorstel onder a).i) niet goedkeurt, om een machtiging toe te kennen om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van 50% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op 26 juni 2018.
- b) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,
 - i) in hoofddorde, om een machtiging toe te kennen om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van 50% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op 26 juni 2018,
- c) voor alle andere vormen van kapitaalverhoging,
 - i) in hoofddorde, om een machtiging toe te kennen om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van 100% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op 26 juni 2018,
 - ii) indien de buitengewone vergadering het voorstel onder c).i niet goedkeurt, om een machtiging toe te kennen om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag, van 20% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op 26 juni 2018,

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van deze machtiging toegestaan kapitaal in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van EUR 256.225.278,98 gedurende de periode waarvoor de machtiging werd verleend en dat dit voorstel in werking zal treden vanaf de publicatie van deze beslissing in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Indien de buitengewone vergadering de voorstellen onder b) (i.e. een afzonderlijke machtiging voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend) niet goedkeurt, dan zal de eventuele machtiging onder c) ook voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een

keuzedividend kunnen worden gebruikt.

De machtiging welke aan de raad van bestuur wordt gegeven door de algemene vergadering heeft o.m. tot doel de raad van bestuur toe te laten in te spelen op de snelle evolutie van de kapitaalmarkten, de interestvoeten, de beurskoers van de aandelen in de Vennootschap, evenals andere economische factoren ten einde op een snelle en efficiënte wijze een of meer operaties (zoals o.m. het structureren van overnames, splitsingen of fusies, de uitvoering van nieuwe financieringsrondes, het reageren op opportuniteiten en alle voorstellen tot inbreng in geld of in natura, bij wijze van een gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, enz.) te verwezenlijken welke al dan niet de uitgifte van nieuwe effecten van de Vennootschap, al dan niet in verschillende tranches, vereisen. De financiële middelen die aldus ter beschikking van de Vennootschap zouden worden gesteld, dienen haar met name toe te laten haar financiële situatie te verstevigen.

Het toegestaan kapitaal kan eveneens worden aangewend om andere effecten uit te geven, waaronder, zonder beperking, converteerbare obligaties (al dan niet achtergesteld), warrants, aandelen zonder stemrecht, aandelen met een voorrecht op dividenden en/of liquidatievoorrecht, binnen de perken van de toepasselijke wetgeving. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening moeten worden geplaatst die op dezelfde wijze als het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering van aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging. Het eventuele saldo (i.e. ten belope van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels) van de uitgiftepremies zal dan beschikbaar blijven en bijgevolg niet als fiscaal gestort kapitaal kunnen worden beschouwd.

Verder biedt de techniek van het toegestaan kapitaal de Raad van Bestuur een mate van flexibiliteit en snelheid van uitvoering, nodig voor een optimaal bestuur van de Vennootschap en een verdere ontwikkeling van haar activiteiten en haar actiemiddelen. De tijdrovende en uitvoerige procedure van het bijeenroepen van een buitengewone algemene vergadering kan in bepaalde omstandigheden immers onverenigbaar zijn met de fluctuaties op de kapitaalmarkten of bepaalde opportuniteiten die zich zouden aanbieden aan de Vennootschap. Dit kan mogelijks in het nadeel van de Vennootschap werken. Bovendien is het perfect denkbaar dat omwille van het dringend karakter of andere kenmerken van de situatie zou blijken dat een kapitaalverhoging binnen het kader van het toegestaan kapitaal het vennootschapsbelang beter behartigt dan de lange oproeping voor een buitengewone algemene vergadering.

De hernieuwing van de machtiging staat toe om het bedrag van de machtiging aan te passen aan de recente evolutie van het maatschappelijk kapitaal.

Tenslotte stelt de Raad van Bestuur aan BAV I, dan wel, indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet zou zijn bereikt op BAV I, aan BAV II, voor om zijn machtiging om het geplaatst kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen ingeval van een openbaar overnamebod op alle aandelen van de Vennootschap, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen, te vervangen door een nieuwe machtiging van drie jaar, zodat de Raad van Bestuur opnieuw in staat zal worden gesteld om het geplaatst kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen ingeval van een openbaar overnamebod op alle aandelen van de Vennootschap, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen en voor zover de vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na BAV I, dan wel, indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet zou zijn bereikt op BAV I, na BAV II. De kapitaalverhogingen waartoe wordt beslist in het kader van voornoemde machtiging, zullen in mindering worden gebracht van het resterende gedeelte van het toegestaan kapitaal voorzien in de eerste paragraaf.

Indien de buitengewone algemene vergadering van Retail Estates voorstel tot hernieuwing en uitbreiding van de machtiging toegestaan kapitaal van de raad van bestuur goedkeurt, dan stelt de raad van bestuur voor om de voorgestelde voorwaarden voor het gebruik van het toegestaan kapitaal (en daardoor de omstandigheden waarin de raad van bestuur het toegestaan kapitaal mag gebruiken) op te nemen in artikel 6.2 van de statuten van de Vennootschap, en wel als volgt:

"6.2 Toegestaan kapitaal"

De Raad van Bestuur is bevoegd om het geplaatst kapitaal van de vennootschap, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen met een maximum bedrag van:

- (a) [met een maximumbedrag van [in te vullen: [percentage]% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op 26 juni 2018, afgerond naar beneden tot op de eurocent] voor publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,]¹*
- (b) [met een maximumbedrag van [in te vullen: [percentage]% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op 26 juni 2018, afgerond naar beneden tot op de eurocent] voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,]²*
- (c) [met een maximumbedrag van [in te vullen: [percentage]% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op 26 juni 2018, afgerond naar beneden tot op de eurocent] voor alle andere vormen van kapitaalverhoging;]³*

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van deze machtiging toegestaan kapitaal in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het maximumbedrag van

¹ Deze alinea zal enkel in de statuten worden ingevoegd indien de buitengewone algemene vergadering één van de alternatieve voorstellen onder het agendapunt 2.a) goedkeurt.

² Deze alinea zal enkel in de statuten worden ingevoegd indien de buitengewone algemene vergadering één van de alternatieve voorstellen onder het agendapunt 2.b) goedkeurt.

³ Deze alinea zal enkel in de statuten worden ingevoegd indien de buitengewone algemene vergadering één van de alternatieve voorstellen onder het agendapunt 2c) goedkeurt.

tweehonderdzesenvijftig miljoen tweehonderdvijfentwintigduizend tweehonderdachtenzeventig euro en achtennegentig cent (EUR 256.225.278,98) gedurende de periode waarvoor de machtiging werd verleend.

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van [***] 2018. Deze machtiging kan worden hernieuwd. De raad van bestuur bepaalt de prijs, de uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering hierover zelf beslist.

Binnen de hierboven gestelde grenzen en zonder afbreuk te doen aan de dwingende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, kan de raad van bestuur beslissen het kapitaal te verhogen, hetzij door inbrengen in geld, hetzij door inbrengen in natura, hetzij door omzetting van reserves of uitgiftepremies evenals van alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, naar gelang het geval met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen. Verder is de raad van bestuur gemachtigd door de algemene vergadering om andere effecten uit te geven, waaronder maar niet beperkt tot, converteerbare obligaties (al dan niet achtergesteld), warrants, aandelen zonder stemrecht, aandelen met een voorrecht op dividenden en/of liquidatievoorrecht.

Het is de raad van bestuur verder toegestaan om het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van vennootschappen aan de aandeelhouders, te beperken of uit te sluiten zelfs ten gunste van één of meerdere bepaalde personen die geen personeelsleden zijn van de vennootschap of van een van haar dochtervennootschappen mits aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden opgelegd door de GVV-wetgeving en artikel 6.4 van de statuten.

Dat recht moet niet worden verleend bij een inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend onder de voorwaarden voorzien door artikel 6.4 van de statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving en artikel 6.4 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Onverminderd de machtiging verleend aan de raad van bestuur overeenkomstig de vorige alinea's, is de raad van bestuur gemachtigd het geplaatst kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen in geval van een openbaar overnamebod op alle aandelen van de vennootschap, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 607 van het Wetboek van vennootschappen en voor zover de vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van [•] 2018. In voorkomend geval dient de raad van bestuur het onherleidbaar toewijzingsrecht voorzien door de GVV-wetgeving na te leven. De kapitaalverhogingen waartoe wordt beslist in het kader van voornoemde machtiging, zullen in mindering worden gebracht van het resterende gedeelte van het toegestaan kapitaal voorzien in de eerste alinea.

Indien de raad van bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, besteed worden aan een onbeschikbare rekening, "uitgiftepremie" genoemd, 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 afgeboekt worden bij beslissing van de algemene

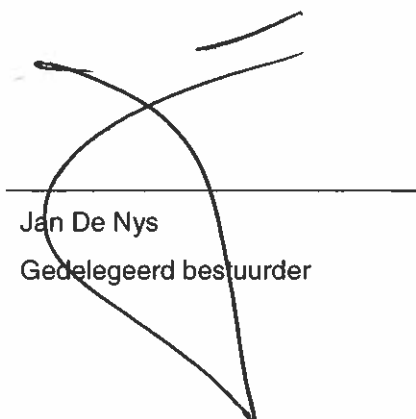
vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 van het Wetboek van vennootschappen."

3. Conclusie

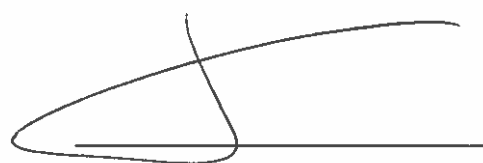
De Raad van Bestuur stelt aan BAV I, dan wel, indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet zou zijn bereikt op BAV I, aan BAV II, bijgevolg voor om het toegestaan kapitaal te hernieuwen volgens de modaliteiten uiteengezet in het onderhavig verslag.

Ternat, [●] 2018.

Voor de raad van bestuur van de Retail Estates NV,



Jan De Nys
Gedelegeerd bestuurder



Kara De Smet
CFO