

RETAIL ESTATES

Naamloze Vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV)

Maatschappelijke zetel: Industrielaan 6, 1740 Ternat

Ondernemingsnummer: 0434.797.847 (RPR Brussel)

("Retail Estates" of de "Vennootschap")

**Informatiememorandum van 29 mei 2019
met betrekking tot het interim keuzedividend van Retail Estates**

Keuzeperiode van 5 juni 2019 (9u00 CET) tot en met 20 juni 2019 (15u00 CET)

**DIT DOCUMENT IS NIET BESTEMD VOOR VRIJGAVE, PUBLICATIE OF VERSPREIDING IN OF
NAAR DE VERENIGDE STATEN VAN AMERIKA, CANADA, JAPAN, ZUID-AFRIKA,
ZWITSERLAND, AUSTRALIË OF ENIG ANDER LAND OF ENIGE ANDERE JURISDICTIE WAAR
DE VERSPREIDING HIERVAN WETTELIJK NIET IS TOEGELATEN**

De raad van bestuur van Retail Estates (de "**Raad**") heeft op haar vergadering van 29 mei 2019 beslist om over het boekjaar 2018/2019 (dat een aanvang nam op 1 april 2018 om te eindigen op 31 maart 2019) een interimdividend in de vorm van een keuzedividend uit te keren van EUR 4,25 bruto (of EUR 2,975 netto, d.i. het netto-dividend per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing¹) per aandeel (dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2018/2019).

Het totale bedrag van het interimdividend zal in lijn liggen met het bedrag dat Retail Estates als openbare GVV op grond van artikel 13 van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen verplicht is uit te keren aan haar aandeelhouders, zodat de Raad aan de jaarlijkse algemene vergadering van 22 juli 2019 zal voorstellen om geen bijkomend dividend over het boekjaar 2018-2019 uit te keren.

De Raad biedt in het kader van de beslissing tot uitkering van het interimdividend aan de aandeelhouders de mogelijkheid om hun schuldvordering, die ontstaat uit de uitkering van het interimdividend, in te brengen in het kapitaal van de vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het interimdividend in cash te ontvangen, en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Dit "**Informatiememorandum**" is bestemd voor de aandeelhouders van Retail Estates, en biedt informatie omtrent het aantal en de aard van de nieuwe aandelen en de redenen voor en modaliteiten van dit interim keuzedividend. Het is opgesteld met toepassing van artikel 18, §1, (e) en §2, (e) van de Prospectuswet van 16 juni 2006.

Dit Informatiememorandum mag enkel worden geraadpleegd door investeerders die hier in België toegang tot hebben. Dit Informatiememorandum wordt enkel ten informatieve titel ter beschikking

¹ Voor een toelichting bij de roerende voorheffing wordt verwezen naar de bespreking van de fiscale behandeling van het interim keuzedividend, onder punt 11 van Titel II.

gesteld. Het beschikbaar stellen op het internet van dit Informatiememorandum – dat enkel de Belgische markt viseert – is op geen enkele wijze bedoeld om een openbare aanbieding uit te maken in enig rechtsgebied buiten België. Het reproduceren van deze elektronische versie (i) op een andere website of op een andere virtuele of fysieke locatie, of (ii) in gedrukte vorm of op een andere drager met het oog op de verspreiding daarvan op eender welke wijze, is uitdrukkelijk verboden.

De volgende informatie wordt enkel voor informatieve doeleinden ter beschikking gesteld en is op geen enkele manier bedoeld om een openbare aanbieding of uitnodiging om over te gaan tot aankoop van, of inschrijving op effecten van de Vennootschap uit te maken, noch zal een dergelijke aanbieding of uitnodiging om over te gaan tot aankoop van, of inschrijving op, effecten van de Vennootschap in, of gericht aan ingezetenen, verblijfhouders of burgers van, de Verenigde Staten van Amerika, Canada, Australië, Japan, Zwitserland, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied waar een dergelijk aanbieding of uitnodiging zonder registratie, vrijstelling van registratie, of kwalificatie onder de toepasselijke regelgeving van het betrokken rechtsgebied niet is toegelaten, of niet aan de vereiste voorwaarden voldoet overeenkomstig de wetgeving van het desbetreffende rechtsgebied, plaatsvinden. De informatie opgenomen in de Aanbiedingsinformatie vormt tevens geen aanbieding of uitnodiging aan eender welke persoon die een dergelijke aanbieding of verzoek wettelijk gezien niet mag ontvangen of aan wie een dergelijke aanbieding of verzoek niet mag worden meegedeeld. De effecten van de Vennootschap werden niet, en zullen niet, worden geregistreerd onder de US Securities Act van 1933, zoals gewijzigd (de "Securities Act") en de effecten van de Vennootschap mogen niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten van Amerika zonder voorafgaande registratie onder de US Securities Act of een vrijstelling daarvan. Geen enkel element van de informatie in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap, of enige kopie ervan mag, rechtstreeks of onrechtstreeks, worden meegenomen of verzonden naar, of worden verspreid in, de Verenigde Staten van Amerika, Canada, Australië, Japan, Zwitserland of Zuid-Afrika, of elders buiten België. Het niet-naleven van deze beperkingen kan een inbreuk uitmaken op de toepasselijke regelgeving van de Verenigde Staten van Amerika, Canada, Australië, Japan, Zwitserland, Zuid-Afrika of enig ander bevoegd rechtsgebied. De verspreiding van deze informatie in andere rechtsgebieden dan België kan onderworpen zijn aan wettelijke beperkingen en personen die kennis krijgen en/of in het bezit worden gesteld van dergelijke informatie dienen zich te informeren omtrent enige toepasselijke wettelijke beperkingen en moeten dergelijke beperkingen naleven. In het algemeen dient iedere persoon die tot deze informatie toegang wenst te krijgen, vooraf na te gaan of dergelijke toegang geen overtreding van enige toepasselijke wet- of regelgeving uitmaakt. De Vennootschap is niet aansprakelijk indien deze beperkingen door eender welke persoon worden overtreden.

De Vennootschap aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid of volledigheid of het gebruik van de informatie opgenomen in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap, noch enige verplichting om deze informatie up-to-date te houden. Deze informatie mag niet worden begrepen als het geven van een advies of het doen van een aanbeveling, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, investerings-, belastings-, juridisch- of ander advies, en er mag niet op worden vertrouwd als de basis voor enige beslissing of handeling. In het bijzonder kunnen de werkelijke resultaten en ontwikkelingen op materiële wijze afwijken van enig vooruitzicht, toekomstgerichte uitspraak, mening of verwachting uitgedrukt in dit Informatiememorandum of op de website van de Vennootschap.

Er mogen geen geldmiddelen, aandelen of andere vergoedingen worden aangevraagd via de website van de Vennootschap of de informatie die ze bevat, in eender welk rechtsgebied waarin een dergelijk aanbod of verzoek niet is toegelaten of indien het aanbod of verzoek wordt gericht aan eender welke persoon die een dergelijk aanbod of verzoek wettelijk gezien niet mag ontvangen. Dergelijke geldmiddelen, aandelen of vergoedingen die worden verstuurd als reactie op dit Informatiememorandum of de website van de Vennootschap, worden niet aanvaard.

Geen overheid heeft zich uitgesproken over dit Informatiememorandum. Geen overheid heeft de opportuniteit en de kwaliteit van deze verrichting beoordeeld, noch de toestand van de personen die ze verwezenlijken.

INHOUDSTAFEL

I.	OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN HET INTERIM KEUZEDIVIDEND	4
1.	Keuzemogelijkheden voor de aandeelhouder	4
2.	Uitgifteprijs en ratio	4
3.	Keuzeperiode	4
4.	Aantal nieuw uit te geven aandelen	4
5.	Bedrag van de kapitaalverhoging	4
6.	Wie kan inschrijven?	4
7.	Hoe inschrijven?	5
8.	Kapitaalverhoging en uitbetaling	5
9.	Beursnotering	5
10.	Resultaatdeelname	5
II.	NADERE TOELICHTING	6
1.	Inleiding	6
2.	Aanbod	6
3.	Beschrijving van de verrichting	7
4.	De uitgifteprijs	7
5.	De keuzeperiode	9
6.	Kapitaalverhoging en uitbetaling interimdividend	9
7.	Verantwoording van de verrichting	10
8.	Opschortende voorwaarden	11
9.	Financiële dienst	11
10.	Kosten	12
11.	Fiscale gevolgen	12
12.	Waardering vastgoed	15
13.	Ter beschikking gestelde informatie	15
14.	Contact	16
III.	BIJLAGE: VOORBEELD	17

I. OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN HET INTERIM KEUZEDIVIDEND

1. KEUZEMOGELIJKHEDEN VOOR DE AANDEELHOUDER

Elke rechthebbende aandeelhouder heeft in het kader van het interim keuzedividend de keuze tussen:

- de inbreng van zijn netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen Retail Estates;
- uitbetaling van het interimdividend in cash; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

2. UITGIFTEPRIJS EN RATIO

De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt EUR 68,425.

Om één nieuw aandeel te verkrijgen moeten de netto-dividendrechten verbonden aan 23 coupons nummer 27 worden ingebracht.

3. KEUZEPERIODE

- Aanvang keuzeperiode: 5 juni 2019 om 9u00 CET
- Afsluiting keuzeperiode: 20 juni 2019 om 15u00 CET

Aandeelhouders die tijdens de keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het interimdividend in ieder geval in cash ontvangen.

4. AANTAL NIEUW UIT TE GEVEN AANDELEN

Er zullen maximum 496.634 nieuwe aandelen worden uitgegeven.

5. BEDRAG VAN DE KAPITAALVERHOGING

De totale maximale kapitaalverhoging bedraagt EUR 11.174.458,49. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 33.982.181,45.

6. WIE KAN INSCHRIJVEN?

Elke aandeelhouder² die over een voldoende aantal coupons nummer 27, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, beschikt. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal netto-dividendrechten, vertegenwoordigd door coupons nr. 27, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op

² D.i. elke aandeelhouder die beschikt over aandelen die delen in het resultaat van het boekjaar 2018/2019. De mogelijkheid om in te schrijven op het interim keuzedividend geldt niet voor de 68.000 aandelen die naar aanleiding van een inbreng in natura van een schuldvordering werden uitgegeven op 1 april 2019 (met toelating tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam op of rond 29 juli 2019, d.i. na de onthechting van coupon nr. 27), aangezien deze aandelen slechts delen in het resultaat van het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 april 2019 (en dus niet in het resultaat van het boekjaar 2018/2019).

minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun dividendrechten in cash uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 27 te verwerven en vanaf 31 mei 2019 (d.i. de “ex date”, of de datum waarop coupon nr. 27 wordt onthecht) zal het evenmin mogelijk zijn om nog bijkomende aandelen met coupon nr. 27 aangehecht te verwerven. Coupon nr. 27 zal dus ook niet worden toegelaten tot de verhandeling op de beurs. De inbreng van dividendrechten kan niet worden aangevuld door een inbreng in geld. De coupons verbonden aan aandelen in verschillende vorm kunnen niet worden gecombineerd³.

7. HOE INSCHRIJVEN?

Aandeelhouders die hun netto-dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich tijdens de keuzeperiode te wenden tot:

- de Vennootschap, voor wat de aandelen op naam betreft; en
- de financiële instelling waar zij hun aandelen in effectenrekening aanhouden, voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft.

8. KAPITAALVERHOOGING EN UITBETALING

Op 24 juni 2019 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. Vanaf die datum zal eveneens het interimdividend in cash worden uitbetaald.

Coupons nummer 27 die uiterlijk op 20 juni 2019 15u00 (CET) niet werden ingebracht op de daartoe voorziene wijze, met het oog op deelname aan de kapitaalverhoging, geven nadien niet langer recht op nieuwe aandelen.

9. BEURSNOTERING

De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de bijkomende toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het interim keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, die recht geven op deelname in de winst vanaf boekjaar 2019-2020, vanaf de datum van uitgifte (24 juni 2019) zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

10. RESULTAATDEELNAME

De nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van de kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 april 2019.

³ De aandeelhouders die de dividendrechten verbonden aan aandelen van een verschillende vorm zouden wensen te combineren, kunnen wel schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd, en dit telkens vóór 31 mei 2019 (d.i. de “ex date”, of de datum waarop coupon nr. 27 wordt onthecht).

II. NADERE TOELICHTING

1. INLEIDING

Op 29 mei 2019 heeft de Raad, met toepassing van de machtiging aangaande de uitkering van interimdividenden haar verleend middels artikel 31 van de statuten van Retail Estates, beslist om over het boekjaar 2018/2019 (dat een aanvang nam op 1 april 2018 om te eindigen op 31 maart 2019) een interimdividend uit te keren en betaalbaar te stellen op 24 juni 2019 ten bedrage van EUR 4,25 bruto (EUR 2,975 netto, na afhouding van 30% roerende voorheffing⁴), per aandeel dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2018/2019.

De Raad wenst in dit kader de rechthebbende aandeelhouders⁵, bij wijze van (interim) keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de uitkering van dit interimdividend, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het interimdividend in cash te ontvangen of de mogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Het totale bedrag van het interimdividend ligt in lijn met het bedrag dat Retail Estates als openbare GVV op grond van artikel 13 van het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen verplicht is uit te keren aan haar aandeelhouders, zodat de Raad aan de jaarlijkse algemene vergadering van 22 juli 2019 zal voorstellen om geen bijkomend dividend over het boekjaar 2018-2019 uit te keren.

De Raad zal, in het kader van het toegestaan kapitaal, overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvordering door de aandeelhouders die ervoor hebben geopteerd om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun netto-dividendrechten nieuwe aandelen te ontvangen. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting worden hieronder nader beschreven.

2. AANBOD

In het kader van het interimdividend over het boekjaar 2018/2019 biedt de Vennootschap aan de rechthebbende aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid:

- inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen Retail Estates; of
- uitbetaling van het interimdividend in cash; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

⁴ Voor een toelichting bij de roerende voorheffing wordt verwezen naar de bespreking van de fiscale behandeling van het interim keuzedividend, onder punt 11 van deze Titel II.

⁵ De mogelijkheid om in te schrijven op het interim keuzedividend geldt niet voor de 68.000 aandelen die naar aanleiding van een inbreng in natura van een schuldvordering werden uitgegeven op 1 april 2019 (met toelating tot de verhandeling op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam op of rond 29 juli 2019, d.i. na de onthechting van coupon nr. 27), aangezien deze aandelen slechts delen in het resultaat van het boekjaar dat een aanvang heeft genomen op 1 april 2019 (en dus niet in het resultaat van het boekjaar 2018/2019).

3. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

De aandeelhouders die wensen te opteren voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun netto-dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging gedurende een bepaalde keuzeperiode (zie verder).

Hierbij zal de netto-dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal coupons verbonden aan bestaande aandelen van dezelfde vorm, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die verder in dit Informatiememorandum wordt beschreven.

De titel die recht geeft op het interim keuzedividend is coupon nr. 27.

Enkel aandeelhouders die over een voldoende aantal coupons nummer 27 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken, kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal netto-dividendrechten, vertegenwoordigd door coupons nr. 27, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun dividendrechten in cash uitbetaald krijgen.

Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 27 te verwerven en vanaf 31 mei 2019 (d.i. de “ex date”, of de datum waarop coupon nr. 27 wordt onthecht) zal het evenmin mogelijk zijn om nog bijkomende aandelen met coupon nr. 27 aangehecht te verwerven. Coupon nr. 27 zal dus ook niet worden toegelaten tot de verhandeling op de beurs.

Het is evenmin mogelijk om de inbreng van de netto-dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal coupons nr. 27 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura “aan te vullen” met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen van dezelfde vorm te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het resterende saldo in cash worden uitbetaald.

Indien een aandeelhouder aandelen bezit in verschillende vormen (bijvoorbeeld een aantal aandelen op naam en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de netto-dividendvorderingen, vertegenwoordigd door coupons nr. 27, verbonden aan deze onderscheiden vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven.

De aandeelhouders die de netto-dividendrechten, vertegenwoordigd door coupons nr. 27, verbonden aan aandelen van een verschillende vorm zouden wensen te combineren, kunnen wel schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd, en dit telkens vóór 31 mei 2019 (d.i. de “ex date”, of de datum waarop coupon nr. 27 wordt onthecht).

4. DE UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs per nieuw uit te geven aandeel bedraagt EUR 68,425.

Deze uitgifteprijs werd conventioneel bepaald, rekening houdend met de gehanteerde uitgifteprijs in recente transacties en met het feit dat de nieuwe aandelen dividendgerechtigd zullen zijn vanaf 1 april 2019. De uitgifteprijs ligt 17,66% lager dan de slotkoers van het aandeel Retail Estates op 29 mei 2019, die EUR 83,10 bedroeg.

De Raad stelt, voor zover als nodig, derhalve vast dat de conventioneel overeengekomen uitgifteprijs van EUR 68,425 niet lager is dan de laagste waarde van (i) de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 31 maart 2019, zijnde EUR 61,98 per aandeel (d.i. niet meer dan vier maanden vóór datum van de vergadering van de Raad die tot de kapitaalverhoging heeft besloten, die heeft plaatsgevonden op 29 mei 2019) enerzijds en (ii) de gemiddelde slotkoers gedurende 30 kalenderdagen voorafgaand aan 29 mei 2019 (d.i. de datum van de vergadering van de Raad die tot de kapitaalverhoging heeft besloten), zijnde EUR 83,92, anderzijds. Zodoende wordt, voor zover als nodig, artikel 26 §2, 2° van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “**GVV-wet**”) nageleefd.

De aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, zal een verwatering ondergaan van de financiële rechten (o.a. dividendrechten en deelname in het liquidatiesaldo) en lidmaatschapsrechten (o.a. stemrechten en voorkeurrecht) verbonden aan zijn bestaande participatie.

Op basis van de veronderstelling dat 496.634 nieuwe aandelen zouden worden uitgegeven (d.i. het geheel aantal nieuwe aandelen dat zou worden uitgegeven indien alle netto-dividendvorderingen in het kapitaal zouden worden ingebracht⁶), zou de intrinsieke waarde per aandeel wijzigen van EUR 61,98 (afgerond) op 31 maart 2019 naar EUR 62,24 (afgerond). ⁷

De gevolgen van de uitgifte van de nieuwe aandelen op de participatie in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet overgaat tot een inbreng van zijn netto-dividendrechten, wordt hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal bestaande aandelen en een geschat aantal nieuwe aandelen van 496.634, rekening houdend met het maximumbedrag van de kapitaalverhoging van EUR 33.982.181,45 en de uitgifteprijs per aandeel van EUR 68,425.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1,00%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,96%

De aandeelhouders die niet overgaan tot een inbreng van hun netto-dividendrechten zijn tevens blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat de nieuwe aandelen worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers.

⁶ Zijnde de netto-dividendrechten verbonden aan de 11.422.593,00 bestaande aandelen die recht geven op het resultaat over boekjaar 2018/2019 (d.i. 11.490.593 bestaande aandelen min de 68.000 aandelen die werden uitgegeven op 1 april 2019 en bijgevolg geen recht geven op het resultaat van boekjaar 2018/2019 – cf. voetnoot 5).

⁷ Deze hypothetische berekening houdt geen rekening met de 68.000 aandelen die na 31 maart 2019, i.e. op 1 april 2019, werden uitgegeven (cf. voetnoot 5).

5. DE KEUZEPERIODE

De keuzeperiode, gedurende dewelke de aandeelhouders kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging, vangt aan op 5 juni 2019 om 9u00 (CET) en wordt afgesloten op 20 juni 2019 om 15u00 (CET).

Aandeelhouders die gedurende deze keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het interimdividend in ieder geval in cash ontvangen.

6. KAPITAALVERHOOGING EN UITBETALING INTERIMDIVIDEND

Op 24 juni 2019 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kan op elk nieuw uit te geven aandeel worden ingeschreven, en zal dit nieuw aandeel worden volgestort, door inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 23 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nr. 27). Voor iedere inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 23 aandelen zal de aandeelhouder met andere woorden één nieuw aandeel ontvangen.

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de netto-dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, EUR 2,975⁸ per aandeel bedragen (preciezer: één nieuw aandeel zal worden verworven door de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 23 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nr. 27), en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, eveneens betaalbaar worden gesteld in cash vanaf 24 juni 2019. De aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, dienen het gebruikelijke attest aan Retail Estates vóór het einde van de keuzeperiode (d.i. 20 juni 2019 om 15u00 CET) te bezorgen.

Het totale bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt (in de hypothese dat elke aandeelhouder⁹ exact een aantal coupons nr. 27 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen en besluit de betrokken netto-dividendvorderingen in het kapitaal van de Vennootschap in te brengen) maximum EUR 11.174.458,49, door uitgifte van maximum 496.634 nieuwe aandelen. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 33.982.181,45.

Het totale bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande Retail Estates-aandelen (d.i. ongeveer EUR 22,50 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dat ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de fractiewaarde zal besteed worden aan een onbeschikbare rekening, "uitgiftepremie"

⁸ Voor een toelichting bij de roerende voorheffing wordt verwezen naar de bespreking van de fiscale behandeling van het interim keuzedividend, onder punt 11 van deze Titel II.

⁹ D.i. elke aandeelhouder die beschikt over aandelen die delen in het resultaat van het boekjaar 2018/2019, met andere woorden, alle aandelen behalve de aandelen uitgegeven op 1 april 2019 (zie hoger, voetnoot 5).

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.

Aangezien de rechthebbende aandeelhouders de vrije keuze hebben om te kiezen voor: (i) uitbetaling van het interimdividend in cash; (ii) inbreng van de netto-dividendvordering in ruil voor aandelen; of (iii) een combinatie van beide, kan niet worden ingeschat hoeveel nieuwe aandelen precies zullen worden gecreëerd.

Het kapitaal zal slechts worden verhoogd met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) effectief ontvangen inschrijvingen. Indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, behoudt de Vennootschap zich dus het recht voor om het kapitaal te verhogen met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) geplaatste inschrijvingen.

De toegewezen nieuwe aandelen zullen dezelfde vorm hebben als de reeds aangehouden bestaande aandelen. De aandeelhouders kunnen na de uitgifte op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Vanaf 24 juni 2019 zal eveneens het cash interimdividend betaalbaar worden gesteld aan aandeelhouders die: (i) ervoor hebben geopteerd om hun netto-dividendrechten in te brengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in cash zal worden uitbetaald); (ii) ervoor hebben gekozen hun interimdividend in cash te ontvangen; (iii) voor een combinatie hebben gekozen; of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt.

De nieuwe aandelen uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 april 2019.

De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de bijkomende toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het interim keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, die recht geven op deelname in de winst vanaf boekjaar 2019-2020, vanaf de datum van uitgifte (24 juni 2019) zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

7. VERANTWOORDING VAN DE VERRICHTING

De inbreng in natura van schuldvorderingen jegens Retail Estates in het kader van het interim keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, versterkt het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt Retail Estates de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Het interim keuzedividend leidt verder (*a rato* van de inbreng van de netto-dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap) tot een retentie van middelen binnen de Vennootschap die de vermogenspositie versterken.

Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

De Vennootschap beoogt jaarlijks ongeveer 100 miljoen euro in reeds opgerichte winkelpanden te investeren. Na diverse investeringen in België eind 2018, richt de Vennootschap zich momenteel op investeringsopportuniteiten in Nederland. Zo heeft de Vennootschap momenteel investeringsopportuniteiten van diverse omvang geïdentificeerd in Nederland, die zich in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject bevinden. Deze opportuniteiten kunnen via één of meerdere transacties aanleiding geven tot een investering van ongeveer 100 miljoen euro. De aanvangsrendementen van deze investeringsopportuniteiten laten toe een rentabiliteit te verzekeren die vergelijkbaar is met de recente Belgische investeringen van de Vennootschap. Aangezien de Vennootschap zich nog niet kan uitspreken over de wijze van financiering van de investeringsopportuniteiten, indien zij gerealiseerd zouden worden, kan de Vennootschap zich op vandaag evenmin uitspreken over de gevolgen van die potentiële investeringen op het EPRA resultaat per aandeel voor het boekjaar 2019/2020. Verder kan de Vennootschap momenteel geen preciezere informatie geven over voormelde investeringsopportuniteiten, gelet op de huidige stand van zaken, en in het bijzonder omdat deze mogelijke opportuniteiten vandaag nog niet onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn. De Vennootschap is permanent in de markt actief om investeringsopportuniteiten te identificeren die betrekking hebben op reeds opgerichte winkelpanden die als investering worden aangeboden door promotoren of vastgoedinvesteerders. Dergelijke investeringen vormen het grootste deel van de vastgoedinvesteringen die de Vennootschap in de voorbije 19 jaar heeft verricht.

8. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De Raad houdt zich het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbidding in te trekken, indien tussen de datum van de beslissing van de Raad van 29 mei 2019 en 20 juni 2019, de koers van het aandeel Retail Estates op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen vastgelegd door de Raad.

De Raad behoudt zich eveneens het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbidding in te trekken indien er zich tussen 29 mei 2019 en 20 juni 2019 een buitengewone gebeurtenis van politieke, militaire, economische of sociale aard (met inbegrip van een terroristische aanslag) voordoet die de economie en/of de effectenmarkten op een gevoelige wijze zou kunnen verstoren.

De eventuele intrekking van de aanbidding zal onmiddellijk aan het publiek worden gecommuniceerd door middel van een persbericht. De uitoefening of niet-uitoefening van dit recht kan nooit aanleiding geven tot enige aansprakelijkheid van Retail Estates.

9. FINANCIËLE DIENST

Aandeelhouders die hun netto-dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich tijdens de keuzeperiode te wenden tot:

- de Vennootschap, voor wat de aandelen op naam betreft (de aandeelhouders op naam zullen in dit verband een brief met instructies van Retail Estates ontvangen); en
- de financiële instelling waar zij hun aandelen in effectenrekening aanhouden, voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft.

Deze dienst is kosteloos voor de aandeelhouder.

De hoofdbetaalagent van Retail Estates is KBC Bank NV.

10. KOSTEN

Alle wettelijke en administratieve kosten met betrekking tot de kapitaalverhoging worden door de Vennootschap gedragen.

Bepaalde kosten, zoals die voor vormwijziging van aandelen, blijven voor rekening van de aandeelhouder. Aandeelhouders wordt aangeraden om hiervoor hun financiële instelling te raadplegen.

11. FISCALE GEVOLGEN

De paragrafen hieronder vatten de Belgische fiscale behandeling samen met betrekking tot het interim keuzedividend, en zijn enkel voor informatieve doeleinden opgenomen. Deze samenvatting is gebaseerd op de Belgische fiscale wettelijke voorschriften en administratieve interpretaties die gelden op de datum van dit Informatiememorandum en wordt verstrekt onder voorbehoud van wijzigingen in het toepasselijk fiscaal recht, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht (voor de datum van dit Informatiememorandum).

Deze samenvatting houdt geen rekening met, en heeft geen betrekking op, belastingwetten in andere landen en houdt geen rekening met de individuele omstandigheden van individuele beleggers. De informatie opgenomen in dit Informatiememorandum mag dan ook niet worden beschouwd als beleggings-, juridisch of belastingadvies. De aandeelhouders wordt aangeraden om hun eigen belastingadviseur te raadplegen met betrekking tot de fiscale gevolgen in België en in andere landen rekening houdend met hun specifieke situatie.

Roerende voorheffing

De keuzemogelijkheid voor de aandeelhouders (m.n. de uitbetaling van het interimdividend in cash, de inbreng van hun netto-dividendrechten tegen uitgifte van nieuwe aandelen of een combinatie van beide) heeft geen impact op de berekening van de roerende voorheffing. Er zal m.a.w. een roerende voorheffing van 30% worden ingehouden op het bruto-interimdividend van EUR 4,25 (tenzij een vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing van toepassing is).

Voor privébeleggers die inwoner van België zijn, is de roerende voorheffing de eindbelasting in België op hun dividendinkomen. Het dividendinkomen hoeft niet te worden aangegeven in de aangifte in de personenbelasting. Niettemin, wanneer een privébelegger ervoor kiest om het dividendinkomen op te nemen in zijn/haar aangifte in de personenbelasting, wordt hij/zij belast op dit inkomen aan (het laagste van) het afzonderlijke tarief van 30% of aan het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de belastingplichtige. In principe is het slechts interessant deze inkomsten aan te geven wanneer de samenvoeging ervan met de overige inkomsten van de belastingplichtige leidt tot een lagere belastingdruk dan 30%. Daarenboven kunnen privébeleggers voor dividenden die vanaf 1 januari 2018 worden betaald of toegekend via de aangifte

in de personenbelasting een belastingvrijstelling genieten voor de eerste schijf van 800 EUR (cf. artikel 21, eerste lid, 14° WIB). Indien het dividendinkomen effectief aangegeven wordt, (i) wordt de verschuldigde inkomstenbelasting niet verhoogd met de aanvullende gemeentebelasting en (ii) kan de roerende voorheffing verrekend worden met de uiteindelijk verschuldigde personenbelasting en is het eventuele overschot terugbetaalbaar.

Voor professionele beleggers die inwoner van België zijn, is de roerende voorheffing niet de eindbelasting in België. Het dividendinkomen dient aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting waar het zal belast worden tegen het normale progressieve tarief in de personenbelasting, vermeerderd met de aanvullende gemeentebelasting. Onder bepaalde voorwaarden kan de roerende voorheffing verrekend worden met de verschuldigde personenbelasting en kan het eventuele overschot terug betaald worden.

Voor aandeelhouders die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting is de roerende voorheffing in principe de verschuldigde eindbelasting.

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte in de vennootschapsbelasting en worden in principe belast op het ontvangen bruto-dividend (inclusief de roerende voorheffing), aan het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting. Het tarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 29,58%, inclusief 2% aanvullende crisisbijdrage. Vanaf 2020 bedraagt het tarief van de vennootschapsbelasting 25% en wordt de aanvullende crisisbijdrage afgeschaft.

De door de Vennootschap betaalde dividenden komen in principe niet in aanmerking voor de “DBI-aftrek” omdat de Vennootschap als openbare GVV, van een afwijkend belastingregime geniet, zodat niet voldaan is aan de zogenaamde taxatievoorwaarde (artikel 203, §1, 2°bis WIB).

De dividenden komen toch in aanmerking voor de DBI-aftrek, in de mate dat de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap voortkomen uit verkregen inkomsten van onroerend goederen (i) die zich bevinden in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft gesloten, op voorwaarde dat deze overeenkomst of enig ander verdrag voorziet in een uitwisseling van inlichtingen die noodzakelijk is voor de toepassing van de nationale wettelijke bepalingen van de contracterende staten; en (ii) die onderworpen werden aan de vennootschapsbelasting, aan de belasting van niet-inwoners, of aan een buitenlandse belasting die analoog is aan deze belastingen, en niet genieten van een belastingregeling die afwijkt van het gemeen recht (artikel 203, §1, 2°bis WIB). Daarenboven komen de dividenden voor DBI-aftrek in aanmerking, voor zover en in de mate dat deze dividenden voortkomen uit dividenden die zelf beantwoorden aan de zgn. taxatievoorwaarden opgesomd in artikel 203, §1, eerste lid, 1° tot 4° WIB, of uit meerwaarden die ze hebben verwezenlijkt op aandelen die krachtens artikel 192, §1 WIB voor vrijstelling in aanmerking komen en op voorwaarde dat de statuten van de vennootschap voorzien in een jaarlijkse uitkering van minstens 80% van de inkomsten die ze hebben verkregen na aftrek van de bezoldigingen, commissies en kosten (artikel 203, §2, tweede lid WIB). Ingevolge artikel 203, §5 WIB wordt deze 80%-drempel geacht vervuld te zijn wanneer een GVV haar netto-opbrengst heeft uitgekeerd met toepassing van artikel 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Voor de toepassing van de DBI-aftrek zoals hiervoor uiteengezet, gelden de zgn. kwantitatieve voorwaarden van artikel 202, §2, eerste lid WIB niet (cf. artikel 202, §2, derde lid, 3° WIB).

Mits de daartoe gestelde wettelijke voorwaarden zijn vervuld, kan een binnenlandse vennootschap-aandeelhouder de eventueel op het ontvangen dividend ingehouden roerende voorheffing verrekenen met de uiteindelijk verschuldigde vennootschapsbelasting en kan het eventuele overschot terugbetaald worden.

Belgische vennootschappen die op het ogenblik van de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimumdeelneming van 10% in het kapitaal van de Vennootschap aanhouden, kunnen onder bepaalde voorwaarden en mits het naleven van bepaalde formaliteiten, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing.

De door de GVV aan een aandeelhouder niet-inwoner uitgekeerde dividenden geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 30%. Overeenkomstig artikel 106, §7 van het Koninklijk Besluit tot uitvoering van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992 (het “**KB/WIB**”), kan een deel van de dividenden uitgekeerd door een GVV aan een spaarder niet-inwoner, onder bepaalde voorwaarden worden vrijgesteld van roerende voorheffing. Deze vrijstelling is niet van toepassing op het gedeelte van de uitgekeerde dividenden dat afkomstig is van Belgisch vastgoed en van dividenden die de vennootschap zelf heeft verkregen van een binnenlandse vennootschap, tenzij deze laatste zelf een GVV (of een andere vennootschap vermeld in het eerste lid van artikel 106, §7 KB/WIB) is en de dividenden die zij uitkeert aan de vennootschap niet afkomstig zijn van dividenden die zij zelf heeft ontvangen van een binnenlandse vennootschap of van inkomsten uit Belgisch vastgoed.

Organismen voor de Financiering van Pensioenen (“**OFP's**”), d.w.z. Belgische pensioenfondsen opgericht onder de vorm van een OFP in de zin van artikel 8 van de Wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening, zijn in principe niet belastbaar op dividendinkomsten omwille van de beperkte belastbare basis waarop deze OFP's belast worden (artikel 185bis WIB). Behoudens bepaalde beperkingen, kan de ingehouden Belgische roerende voorheffing verrekend worden met de verschuldigde vennootschapsbelasting en is ze terugbetaalbaar indien de voorheffing de verschuldigde vennootschapsbelasting zou overschrijden. Buitenlandse pensioenfondsen kunnen onder bepaalde voorwaarden een vrijstelling van roerende voorheffing genieten (cf. artikel 106, §2 KB/WIB).

Voor aandeelhouders die krachtens de Belgische wetgeving of een (toepasselijk) verdrag tot vermijding van dubbele belasting een vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing genieten, wordt de normale voorheffing van 30%, die in principe wordt ingehouden op het uitgekeerde brutodividend, niet (in geval van vrijstelling) of niet geheel (in geval van verminderde roerende voorheffing) ingehouden, voor zover de nodige bewijsstukken worden voorgelegd.

De aandeelhouders die vrijgesteld zijn van roerende voorheffing of een vermindering van roerende voorheffing genieten, zullen dit fiscaal voordeel in cash ontvangen vanaf 24 juni 2019. Aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, moeten er wel voor zorgen dat de nodige attesten zijn toegekomen bij Retail Estates vóór het einde van de keuzeperiode (d.i. 20 juni 2019 om 15u00 CET). De aandeelhouders die genieten van een vrijstelling of van een verminderde roerende voorheffing ontvangen dus een surplus in cash (zie hoger, II.6 “Kapitaalverhoging en uitbetaling interimdividend”).

12. WAARDERING VASTGOED

Overeenkomstig artikel 48 GVV-wet, dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen) gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet door de waarderingsdeskundige(n) te worden gewaardeerd, onder meer telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven of tot de verhandeling op een gereguleerde markt worden toegelaten binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed en voorzover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit activa, geen nieuwe waardering vereist is.

De meest recente (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van deze activa van de Vennootschap en haar perimetervennootschappen, is deze uitgevoerd per 31 maart 2019, deels door Cushman & Wakefield België, deels door Cushman & Wakefield Nederland, deels door Stadim, deels door CBRE België en deels door CBRE Nederland (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de datum van uitgifte van de nieuwe aandelen, zijnde 24 juni 2019).

De Vennootschap heeft op 17 mei 2019 vanwege dezelfde onafhankelijke vastgoeddeskundigen, zijnde respectievelijk Cushman & Wakefield België, Cushman & Wakefield Nederland, CBRE België, CBRE Nederland, Colliers Nederland en Stadim, de bevestiging ontvangen dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit deze activa, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de aanvraag van de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markt.

De voormelde vastgoeddeskundigen van de Vennootschap zullen worden verzocht om voorafgaand aan de uitgifte van de nieuwe aandelen op of rond 24 juni 2019, te bevestigen dat de onderliggende premissen van de waardering niet zijn veranderd.

13. TER BESCHIKKING GESTELDE INFORMATIE

In beginsel dient in het kader van een openbare aanbieding van aandelen op het Belgische grondgebied, en voor de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "**Prospectuswet**"). Mits publicatie van dit informatiememorandum, dient met toepassing van artikel 18, §1, (e) en §2, (e) van de Prospectuswet, echter geen prospectus te worden gepubliceerd in het kader van een keuzedividend.

Dit informatiememorandum is, mits bepaalde gebruikelijke beperkingen, beschikbaar op de website van Retail Estates (www.retailstates.com).

Het bijzonder verslag van de Raad van 29 mei 2019 over de inbreng in natura opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen, evenals het bijzonder verslag van de commissaris over de inbreng in natura opgesteld met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen, wordt eveneens ter beschikking gesteld op de website van Retail Estates (www.retailstates.com).

14. CONTACT

Voor meer informatie omtrent de verrichting, kunnen aandeelhouders met gedematerialiseerde aandelen terecht bij de financiële instelling die de aandelen bewaart.

Houders van aandelen op naam kunnen voor meer informatie terecht bij de Vennootschap op het nummer +32(0)2 568 10 20 of per e-mail op investorrelations@retailstates.com.

III. BIJLAGE: VOORBEELD

Hieronder volgt ter illustratie een voorbeeld in het kader van de uitkering van het interim keuzedividend door Retail Estates. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing.

Het voorbeeld gaat uit van een aandeelhouder die 101 coupons nr. 27 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm bezit (bijvoorbeeld 101 gedematerialiseerde aandelen).

De uitgifteprijs bedraagt EUR 68,425. Op elk nieuw uit te geven aandeel kan worden ingeschreven door inbreng van de netto-dividendrechten verbonden aan 23 bestaande aandelen van dezelfde vorm, vertegenwoordigd door coupon nr. 27.

Voor iedere inbreng van netto-dividendrechten, vertegenwoordigd door coupons nr. 27, verbonden aan 23 aandelen, zal de aandeelhouder met andere woorden één nieuw aandeel ontvangen.

De aandeelhouder kan de netto-dividendrechten verbonden aan 101 aandelen, vertegenwoordigd door coupon nummer 27,

- **Cash:** EUR 300,47 (afgerond);

OF

- **Aandelen:**
 - 4 nieuwe aandelen (in ruil voor 92 coupons nr. 27); en
 - het saldo ten belope van EUR 26,77 (afgerond) in cash (in ruil voor de overige 9 coupons nr. 27, die niet volstaan om in te schrijven op een bijkomend aandeel);

OF

- **Combinatie:**
 - (bijvoorbeeld) 2 nieuwe aandelen (in ruil voor 46 coupons nr. 27); en
 - EUR 163,62 (afgerond) in cash (in ruil voor de overige 55 coupons nr. 27).