

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**

Ingevolge de koop-verkoop overeenkomst van 7 juni 2019 (de "**Overeenkomst**") werd onder andere overeengekomen dat ShoppingParks N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, met maatschappelijke zetel te Weena 210, 3012 NJ Rotterdam (Nederland) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33239986 ("**ShoppingParks N.V.**") en Terzetmus B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met maatschappelijke zetel te Weena 210, 3012 NJ Rotterdam (Nederland) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24386681 ("**Terzetmus B.V.**") het volgend vastgoed:

- de erfpachtrechten op het onroerend goed gelegen in Breda, Nederland
- de eigendomsrechten op het onroerend goed gelegen in Breda, Nederland
- de eigendomsrechten op het onroerend goed gelegen in Naaldwijk, Nederland
- de eigendomsrechten op het onroerend goed gelegen in Zaandam, Nederland

hierna samen, het "**Vastgoed**" (zoals allen verder omschreven in **Bijlage 1**), zouden overdragen aan, respectievelijk:

- Breda II Invest N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Leiderdorp, met adres 2353 EX Leiderdorp, Meubelplein 11
- Naaldwijk Invest N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Leiderdorp, met adres 2353 EX Leiderdorp, Meubelplein 11
- Zaandam Invest N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Leiderdorp, met adres 2353 EX Leiderdorp, Meubelplein 11
- Breda I Invest N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Leiderdorp, met adres 2353 EX Leiderdorp, Meubelplein 11

allen 100% dochtervennootschappen van de Vennootschap (hierna samen, de "**Kopers**").

Ingevolge de Overeenkomst werd het Vastgoed door de Kopers verworven. De betaling door de Kopers van een gedeelte van de koopprijs van het Vastgoed, ten bedrage van EUR 51.318.750,00, werd echter uitgesteld. Ingevolge dit gedeeltelijk uitstel van betaling, beschikt ShoppingParks N.V. over een schuldvordering ter waarde van EUR 12.749.972,00, EUR 10.700.302,00 en EUR 7.340.976,00 (zijnde in het totaal EUR 30.791.250,00) op respectievelijk Breda II Invest N.V., Naaldwijk Invest N.V. en Zaandam Invest N.V. ("**Schuldvordering I**"), en beschikt Terzetmus B.V. over een schuldvordering van EUR 20.527.500,00 op Breda I Invest N.V. ("**Schuldvordering II**").

Partijen zijn overeengekomen dat ShoppingParks N.V. en Terzetmus B.V. respectievelijk Schuldvordering I en Schuldvordering II zullen inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap bij wijze van een inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal (respectievelijk "**Inbreng I**" en "**Inbreng II**", en samen de "**Inbrengen**"). ShoppingParks N.V. en Terzetmus B.V. hierna respectievelijk "**Inbrenger I**" en "**Inbrenger II**", en samen de "**Inbrengers**".

De inbrengwaarde van de Schuldvorderingen werd door de raad van bestuur van de Vennootschap (de "**Raad**") en de Inbrengers vastgesteld op (i) EUR 30.791.250,00 voor Schuldvordering I ("**Inbrengwaarde I**") en (ii) EUR 20.527.500,00 voor Schuldvordering II ("**Inbrengwaarde II**" en samen met Inbrengwaarde I "**de Inbrengwaarde**").

De Inbrengen zullen worden vergoed door de uitgifte van in het totaal 750.000 nieuwe aandelen in de Vennootschap aan de Inbrengers (de "**Nieuwe Aandelen**"), tegen een uitgifteprijs van EUR 68,425 per Nieuw Aandeel, inclusief dividendrechten vanaf het huidige boekjaar (lopende van 1 april 2019 tot en met 31 maart 2020).

Dienovereenkomstig, wordt Schuldvordering I voldaan door middel van Inbreng I en de uitgifte van 450.000 Nieuwe Aandelen aan Inbrenger I, en wordt Schuldvordering II voldaan door middel van Inbreng II en de uitgifte van 300.000 Nieuwe Aandelen aan Inbrenger II.

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

De Inbrengen zullen plaatsvinden op 26 juni 2019.

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 Schuldvorderingen.

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, zoals gewijzigd (de "**GVV-wet**") dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een gereguleerde vastgoedvennootschap ("**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 Inbrengen 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 2** aan dit verslag gehecht.

3. **BESCHRIJVING VAN DE INBRENGEN**

De voorgestelde Inbrengen bestaan uit de inbreng in natura van (i) Schuldvordering I door Inbrenger I, in ruil voor 450.000 Nieuwe Aandelen en (ii) Schuldvordering II door Inbrenger II, in ruil voor 300.000 Nieuwe Aandelen, volgens de modaliteiten hieronder beschreven.

3.1 **Inbrengwaarde van de Schuldvorderingen**

De Inbrengwaarde van de Schuldvorderingen werd door de Raad en Inbrengers vastgesteld op EUR 51.318.750,00 (zijnde EUR 30.791.250,00 voor Schuldvordering I en EUR 20.527.500,00 voor Schuldvordering II).

3.2 **Vergoeding van de Inbrengen**

De Inbrengen zullen exclusief vergoed worden door de toekenning aan de Inbrengers van de Nieuwe Aandelen.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van voorgenomen respectieve Inbrengen aan de respectieve Inbrengers zal worden toegekend, wordt bekomen door respectievelijk Inbrengwaarde I (ter waarde van EUR 30.791.250,00), en Inbrengwaarde II (ter waarde van EUR 20.527.500,00) te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd), met dien verstande dat als de uitkomst van deze respectieve breuken geen geheel getal kent, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid.

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 openbare GVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de datum van de ondertekening van de Overeenkomst, zijnde 7 juni 2019.

De "Uitgifteprijs" wordt conventioneel vastgesteld op EUR 68,425 per Nieuw Aandeel. De Uitgifteprijs ligt 13,06% lager dan de slotkoers van het aandeel Retail Estates op 25 juni 2019, die EUR 78,70 bedroeg.

De Raad stelt derhalve vast dat de conventioneel overeengekomen Uitgifteprijs van EUR 68,425 niet lager is dan de laagste waarde van de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 31 maart 2019 (EUR 61,98 per aandeel met inbegrip van het recht op het eventuele dividend over boekjaar 2018/2019) (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 83,07 (afgerond)) anderzijds. Zodoende wordt artikel 26 §2, 2° van de GVV-Wet nageleefd.

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven met coupons nr. 28 en volgende aangehecht, en zullen bijgevolg delen in het eventuele resultaat van de Vennootschap vanaf het huidige boekjaar (lopende van 1 april 2019 tot en met 31 maart 2020).

In het kader van de geplande Inbrengen worden dus in het totaal 750.000 Nieuwe Aandelen uitgegeven.

3.3 Waardering vastgoeddeskundigen

Overeenkomstig artikel 48 van de GVV-wet dienen de onroerende goederen van de Vennootschap en haar perimetervennootschappen 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 perimetervennootschappen werd met referentiedatum per 31 maart 2019 gewaardeerd deels door Cushman & Wakefield België, deels door Cushman & Wakefield Nederland, deels door Stadim, deels door Colliers, deels door CBRE België en deels door CBRE Nederland.

De Vennootschap heeft vanwege dezelfde onafhankelijke vastgoeddeskundigen, zijnde respectievelijk Cushman & Wakefield België (op 11 juni 2019), Cushman & Wakefield Nederland (op 11 juni 2019), CBRE België (op 11 juni 2019), CBRE Nederland (op 11 juni 2019), Colliers (op 11 juni 2019) en Stadim (op 11 juni 2019), de bevestiging ontvangen dat geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed.

4. KAPITAALVERHOGING EN UITGIFTE NIEUWE AANDELEN

De Raad zal naar aanleiding van de Inbrengen in het kader van het toegestaan kapitaal op 26 juni 2019 overgaan tot de uitgifte van in het totaal 750.000 Nieuwe Aandelen aan de Inbrengers (zijnde 450.000 Nieuwe Aandelen aan Inbrenger I ingevolge Inbreng I en 300.000 Nieuwe Aandelen aan Inbrenger II ingevolge Inbreng II).

4.1 Beschrijving van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen in gedematerialiseerde vorm worden uitgegeven en van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap, met dien verstande echter dat de Nieuwe Aandelen zullen delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf het huidige boekjaar, dat een aanvang heeft genomen op 1 april 2019 (coupon nr. 28 met betrekking tot het dividend voor het boekjaar 2019-2020 en volgende gaan gehecht aan de Nieuwe Aandelen).

De Raad is voornemens om zo spoedig mogelijk na uitgifte de toelating tot de verhandeling van deze Nieuwe Aandelen op de geregementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam aan te vragen, met verwacht effect op of rond 28 juni 2019.

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 geregementeerde 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 de geregementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam. 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.

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 750.000 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 16.875.292,20. 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 51.318.750,00) en het bedrag dat in kapitaal wordt ingebracht (d.i. EUR 16.875.292,20) zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies", zijnde aldus EUR 34.443.457,80, 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.

5. **WEERSLAG VAN DE INBRENGEN OP DE TOESTAND VAN DE VROEGERE AANDEELHOUDERS**

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 266.126.867,93 en wordt het vertegenwoordigd door 11.827.656 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van EUR 68,425 per Nieuw Aandeel, zullen, ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging, 750.000 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zal het maatschappelijk kapitaal verhoogd worden met EUR 16.875.292,20, en dus van EUR 266.126.867,93 gebracht worden op EUR 283.002.160,13 vertegenwoordigd door 12.577.656 aandelen.

De uitgifte van 750.000 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 5,96% op het vlak van deelname in stemrechten en in de winst.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte daling van de schuldgraad van de Vennootschap. Er is kans op een beperkte verwatering van het EPRA-resultaat per aandeel. Er kan immers verwatering optreden doordat de kapitaalverhoging is gepland op 26 juni 2019, maar de Nieuwe Aandelen reeds vanaf het boekjaar dat van start is gegaan op 1 april 2019 in het resultaat delen. Het dilutief effect op het EPRA-resultaat per aandeel wordt verwacht EUR 0,07 per aandeel te bedragen.

Uitgaande van de cijfers per 31 maart 2019 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 61,98, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 31 maart 2019 (met inbegrip van dividend en afgerond tot op de eurocent).

6. TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura gebruik te maken van het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 6.2 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van (het eerste en tweede lid van) dit artikel 6.2 van de statuten van Retail Estates luidt als volgt:

“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) Tweehonderdzesenvijftig miljoen tweehonderdvijventwintigduizend tweehonderdachtenzeventig euro achtennegentig cent (€ 256.225.278,98) 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,

(b) honderdachtentwintig miljoen honderdentwaalfduizend zeshonderdnegenendertig euro negenenveertig cent (€ 128.112.639,49) voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,

(c) tweehonderdzesenvijftig miljoen tweehonderdvijventwintigduizend tweehonderdachtenzeventig euro achtennegentig cent (€ 256.225.278,98) voor alle andere vormen van kapitaalverhoging;

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 tweehonderdzesenvijftig miljoen tweehonderdvijventwintigduizend tweehonderdachtenzeventig euro achtennegentig cent (€ 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 23 juli 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."

Deze statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 23 juli 2018 werd op 6 augustus 2018 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

De techniek van het toegestaan kapitaal werd voorzien om een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid en snelheid van uitvoering te bewerkstelligen.

De Raad heeft sinds 6 augustus 2018 (d.i. de publicatiedatum van de machtiging in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad) reeds vier maal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen:

- een eerste maal op 26 september 2018, waarbij het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura werd verhoogd met EUR 787.513,64;
- een tweede maal op 1 april 2019, waarbij het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura werd verhoogd met EUR 900.015,58;
- een derde maal op 1 april 2019, waarbij het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura werd verhoogd met EUR 630.010,91; en
- een vierde maal op 24 juni 2019, waarbij het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura in het kader van de uitgifte van een keuzedividend werd verhoogd met EUR 7.584.048,82.

Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus nog:

- (a) EUR 256.225.278,98 voor zover het publieke kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld betreft, waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- (b) EUR 120.528.590,67 voor zover het kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- (c) EUR 253.907.738,85 voor zover het een andere vorm van kapitaalverhoging betreft dan deze vermeld onder (a) en (b).

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan EUR 256.225.278,98).

De kapitaalverhoging door de inbrengen in natura die het voorwerp uitmaken van dit verslag, kadert binnen de aan de Raad verleende machtiging onder punt (c) hierboven.

Het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op grond van de machtiging onder punt (c) hierboven op datum van dit inbrengverslag, voorafgaand aan de Inbreng (die eveneens binnen het kader van het toegestaan kapitaal zal plaatsvinden), bedraagt derhalve EUR 253.907.738,85.

Na de verrichting zal het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal EUR 237.032.446,65 bedragen.

De voorziene termijn van vijf jaar om het kapitaal te verhogen, toegestaan door het huidige artikel 6.2 van de statuten van de Vennootschap, is niet verstreken.

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

De kapitaalverhoging draagt bij tot de versteviging van het eigen vermogen van de Vennootschap. Dit biedt de Vennootschap 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 2**.

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:

i.) de schuldvorderingen van ShoppingParks N.V., een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, met maatschappelijke zetel te Weena 210, 3012 NJ Rotterdam (Nederland) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33239986, ter waarde van EUR 12.749.972,00, EUR 10.700.302,00 en EUR 7.340.976,00 (zijnde in het totaal EUR 30.791.250,00) op respectievelijk Breda II Invest N.V., Naaldwijk Invest N.V. en Zaandam Invest N.V (allen 100% dochtervennootschappen van de Vennootschap); en

ii.) de schuldvordering van Terzetmus B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, met maatschappelijke zetel te Weena 210, 3012 NJ Rotterdam (Nederland) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24386681 (samen met ShoppingParks N.V., de “Inbrengers”), ter waarde van EUR 20.527.500,00 op Breda I Invest N.V. (100% dochtervennootschap van de Vennootschap, en samen met - Breda II Invest N.V., Naaldwijk Invest N.V. en Zaandam Invest N.V. de “Kopers”) (samen met de schuldvorderingen ter waarde van in het totaal EUR 30.791.250,00 vermeld onder i.), de “Schuldvorderingen”).

Deze schuldvorderingen zijn ontstaan door de gedeeltelijke niet-betaling door de Kopers van de verkoopprijs van een aantal onroerende goederen die de Inbrengers aanhielden en die zij bij overeenkomst van 7 juni 2019 hebben verkocht aan de Kopers (zoals in meer detail beschreven in het Bijzonder Verslag).

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 waarde werd bepaald op basis van het nominale bedrag van de schuld in de boeken van Breda I Invest N.V., Breda II Invest N.V., Naaldwijk Invest N.V. en Zaandam Invest N.V. Aangezien het gaat om een korte termijnvordering op een solvabele vennootschap, zijn wij van oordeel dat deze enige toegepaste waarderingmethode geschikt is ten aanzien van de kenmerken van de verrichting, dat deze verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt en dat ze leidt tot een waarde die niet lager ligt dan de voorgenomen inbrengwaarde.

Door de Inbreng die het voorwerp is van onderhavig verslag, zal het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap worden verhoogd voor een bedrag van EUR 16.875.292,20 (750.000 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 283.002.160,13, vertegenwoordigd door 12.577.656 aandelen, zonder vermelding van een nominale waarde. Het verschil tussen de totale uitgifteprijs (750.000 aandelen aan een uitgifteprijs per aandeel van EUR 68,425) van de nieuwe aandelen en het bedrag van de kapitaalverhoging zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening “uitgiftepremies” voor een bedrag van EUR 34.443.457,80. Uit het voorgaande blijkt dat de waarde van de als tegenprestatie voor de nieuwe aandelen toegekende vergoeding niet hoger is dan de inbrengwaarde.

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, 26 juni 2019

De Commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren cvba

vertegenwoordigd door

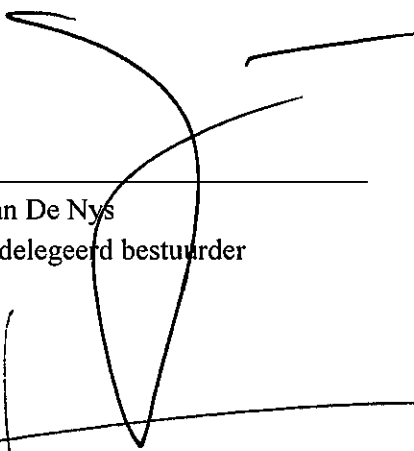
Damien Walgrave

Bedrijfsrevisor".

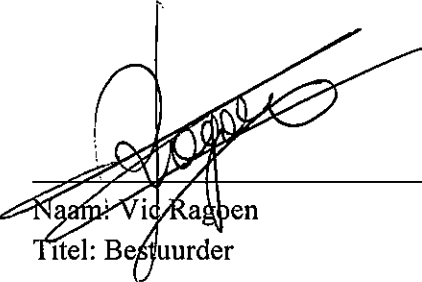
De Raad wijkt niet af van de conclusie van de commissaris.

Opgemaakt op 26 juni 2019.

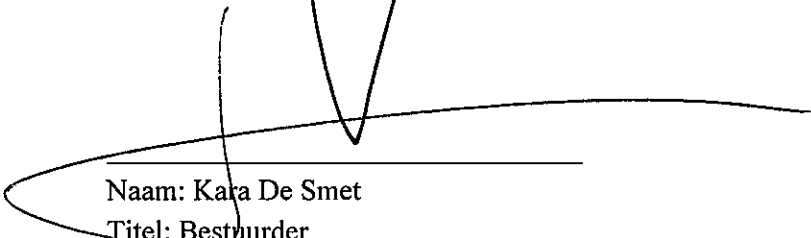
Voor de Raad,



Naam: Jan De Nys
Titel: Gedelegeerd bestuurder



Naam: Vic Raggen
Titel: Bestuurder



Naam: Kara De Smet
Titel: Bestuurder

Bijlage 1: Vastgoed

Bijlage 2: Bijzonder verslag van de commissaris

BIJLAGE 1 – VASTGOED

Breda I

- de bloot eigendom van het perceel grond met daarop (gedeeltelijk) gelegen de woonboulevard genaamd "Princeville", bestaande uit winkels, ondergrond, parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Princenhage, sectie P, nummer 2432**, groot vijftientig vierkante meter (25 m2)
- de bloot eigendom van perceel grond met daarop (gedeeltelijk) gelegen de woonboulevard genaamd "Princeville", bestaande uit winkels, ondergrond, parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend 4814 RZ Breda, Kruisvoort 30 tot en met 48 (even nummers), kadastraal bekend **gemeente Princenhage, sectie P, nummer 2433**, groot dertigduizend tweehonderddertig vierkante meter (30.230 m2),
- het tijdelijk recht van erfpacht op:
 - (a) het perceel grond met daarop (gedeeltelijk) gelegen de woonboulevard genaamd "Princeville", bestaande uit winkels, ondergrond, parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Princenhage, sectie P, nummer 2432**, groot vijftientig vierkante meter (25 m2), met de rechten van de erfpachter op de op de grond aangebrachte opstallen, voortvloeiend uit de erfpachtvoorwaarden en de wet,
 - (b) het perceel grond met daarop (gedeeltelijk) gelegen de woonboulevard genaamd "Princeville", bestaande uit winkels, ondergrond, parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend 4814 RZ Breda, Kruisvoort 30 tot en met 48 (even nummers), kadastraal bekend **gemeente Princenhage, sectie P, nummer 2433**, groot dertigduizend tweehonderddertig vierkante meter (30.230 m2), met de rechten van de erfpachter op de op de grond aangebrachte opstallen, voortvloeiend uit de erfpachtvoorwaarden en de wet,

Breda II

- het perceel grond met daarop (gedeeltelijk) gelegen de woonboulevard genaamd "Princeville", plaatselijk bekend 4814 RZ Breda, Kruisvoort 68 tot en met 86 (even nummers), kadastraal bekend **gemeente Princenhage, sectie P, nummer 1256**, groot twintigduizend zevenhonderd drieënnegentig vierkante meter (20.793 m2),
- het perceel grond met daarop gelegen twintig parkeerplaatsen, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Princenhage, sectie P, nummer 2660**, groot tweehonderdtweeënveertig vierkante meter (242 m2),

Naaldwijk

- het perceel grond met de daarop gelegen winkels met toebehoren, plaatselijk bekend 2671 DB Naaldwijk, Hovenierstraat 127 tot en met 133 (oneven nummers), kadastraal bekend gemeente

Naaldwijk, sectie D, nummer 9646, groot éénderduizend vierhonderd achtenzeventig vierkante meter (1.478 m²),

- het perceel grond met de daarop gelegen winkels met toebehoren, plaatselijk bekend 2671 BW Naaldwijk, Gezelstraat 7, 9 en 11, kadastraal bekend **gemeente Naaldwijk, sectie D, nummer 9648**, groot éénderduizend driehonderd vijfendertig vierkante meter (1.335 m²),
- het perceel grond met de daarop gelegen winkels met toebehoren, plaatselijk bekend 2671 BW Naaldwijk, Gildestraat 104 tot en met 110 (even nummers), kadastraal bekend **gemeente Naaldwijk, sectie D, nummer 9649**, groot tweeduizend achteenvijftig vierkante meter (2.058 m²),
- het acht/negende (8/9^e) onverdeeld aandeel in het perceel grond met de daarop gelegen winkels met toebehoren, plaatselijk bekend 2671 BV Naaldwijk, Gildestraat 104 A, kadastraal bekend **gemeente Naaldwijk, sectie D, nummer 9650**, groot negenderduizend tweehonderd achtenzestig vierkante meter (9.268 m²); en
- het perceel grond met de daarop gelegen winkels met toebehoren, plaatselijk bekend 2671 ZP Naaldwijk, Warmoezenierstraat 1 tot en met 15 (oneven nummers), kadastraal bekend **gemeente Naaldwijk, sectie D, nummer 10024**, groot tienderduizend tweehonderd vijfentachtig vierkante meter (10.285 m²),

Zaandam

- het perceel grond met de daarop gelegen winkels met toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Zaandam, sectie K, nummer 11416**, groot achtennegentig vierkante meter (98 m²);
- het perceel grond met de daarop gelegen winkels met toebehoren, plaatselijk bekend 1506 PV Zaandam, Pieter Ghijsenlaan 22, 22 A en 22 B, kadastraal bekend **gemeente Zaandam, sectie K, nummer 11418**, groot vijfhonderd negenenzestig vierkante meter (569 m²);
- het perceel grond met de daarop gelegen winkels met toebehoren, plaatselijk bekend 1506 PV Zaandam, Pieter Ghijsenlaan 16 A en 16 B, kadastraal bekend **gemeente Zaandam, sectie K, nummer 11468**, groot tweeduizend achthonderdtien vierkante meter (2.810 m²);
- het perceel grond met de daarop gelegen winkels met toebehoren, plaatselijk bekend 1506 PV Zaandam, Pieter Ghijsenlaan 20, kadastraal bekend **gemeente Zaandam, sectie K, nummer 11647**, groot vierduizend éénderduizend vijfenvijftig vierkante meter (4.155 m²);
- het perceel grond met de daarop gelegen winkels met toebehoren, plaatselijk bekend 1506 PV Zaandam, Pieter Ghijsenlaan 16 C, 16 D, 18 A en 18 B, kadastraal bekend **gemeente Zaandam, sectie K, nummer 12280**, groot negenderduizend vierhonderd negenentwintig vierkante meter (9.429 m²); en
- het perceel grond met de daarop gelegen winkels met toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Zaandam, sectie K, nummer 12432**, groot vierhonderd vierkante meter (400 m²).

BIJLAGE 2 - VERSLAG VAN DE COMMISSARIS