RETAIL ESTATES NV
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV)
Industrielaan 6, 1740 Ternat
KBO 0434.797.847 RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling
(de "**Vennootschap**")

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR INZAKE EEN KAPITAALVERHOGING BIJ WIJZE VAN EEN INBRENG IN NATURA OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 7:197, § 1, EERSTE LID EN ARTIKEL 7:179, § 1, EERSTE LID VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

Dames en Heren,

1. INLEIDING

Ingevolge de overeenkomst van 5 oktober 2021 tussen de Vennootschap en De Vleterbeek NV, met zetel te Rekhof 53, 8970 Poperinge (België), ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0443.446.683 (de "**Inbrenger**"), heeft de Inbrenger zich ertoe verbonden om de onroerende goederen die zijn aangeduid in **Bijlage 1** bij dit verslag (samen, de "**Onroerende Goederen**") in te brengen in de Vennootschap tegen uitgifte van aandelen van de Vennootschap. De enige aandeelhouder van de Inbrenger is Shopinvest NV, met zetel te Beukenlaan 1, 9250 Waasmunster (België), ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0440.907.956, met de heer Entienne Kaesteker als controlerende aandeelhouder.

De Inbrenger zal de Onroerende Goederen inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap bij wijze van een inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal.

De totale inbrengwaarde van de Onroerende Goederen werd door de raad van bestuur van de Vennootschap (de "**Raad**") en de Inbrenger vastgesteld op EUR 35.856.125,00 ("**Inbrengwaarde**").

De inbreng in natura van de Onroerende Goederen zal worden vergoed door de uitgifte van in totaal 560.689 nieuwe aandelen in de Vennootschap aan de Inbrenger (de "**Nieuwe Aandelen**"), tegen een uitgifteprijs van EUR 63,95 per Nieuw Aandeel, inclusief dividendrechten vanaf de aanvang van het lopende boekjaar 2021-2022 (de "**Inbreng**").

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

De Inbreng zal plaatsvinden op 14 oktober 2021.

2. BESTAANSREDEN VAN HET VERSLAG

Dit verslag wordt opgesteld naar aanleiding van de geplande kapitaalverhoging van de Vennootschap in het kader van het toegestane kapitaal door de inbreng in natura van de Onroerende Goederen.

Dit verslag (het "**Verslag**") wordt opgesteld door de Raad in toepassing van artikel 7:179, § 1, eerste lid *jo.* 7:197, § 1, eerste lid van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ("**WVV**"). Overeenkomstig artikel 7:179, § 1, eerste lid WVV verantwoordt de Raad in dit Verslag de uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen en beschrijft hij de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders. Overeenkomstig artikel 7:197, § 1, eerste lid WVV verantwoordt de Raad in dit Verslag waarom de inbreng in natura van belang is voor de Vennootschap, beschrijft hij de inbreng in natura, motiveert hij de waardering van de inbreng in natura en geeft hij aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

Met toepassing van artikel 26, § 2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd (de "**GVV-wet**") dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een gereglementeerde 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 7:197, § 1, tweede lid en artikel 7:179, § 1, tweede lid WVV eveneens een verslag opgesteld over de Inbreng en de daaruit voortvloeiende uitgifte van de Nieuwe Aandelen (zie verder in dit verslag onder titel 8 "*Verslag van de Commissaris*"). In het Verslag van de Commissaris (i) verklaart de commissaris dat de in dit Verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de Raad, optredend in het kader van het toegestane kapitaal, en *per ultimo* de aandeelhouders, voor te lichten en (ii) onderzoekt de commissaris de door de Raad in dit Verslag toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethoden en beoordeelt hij of de waardebepalingen waartoe deze methodes leiden minstens overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het Verslag van de Commissaris wordt als **Bijlage 2** aan dit Verslag gehecht.

3. BESCHRIJVING VAN DE INBRENG

Bij overeenkomst van 5 oktober 2021 (de "**Overeenkomst**") werd overeengekomen dat de Inbrenger, overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Overeenkomst, een portefeuille van onroerende goederen aan de Vennootschap zal overdragen door middel van een inbreng in natura. De Inbreng betreft meer bepaald de onroerende goederen die deel uitmaken van de portefeuille die het voorwerp uitmaakt van de Overeenkomst, en waarvoor de opschortende voorwaarde vervuld is dat een bodemattest dat de overdracht toelaat, beschikbaar is.

De Raad stelt voor om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen door middel van een inbreng in natura van de Onroerende Goederen aangeduid in **Bijlage 1**.

3.1 Inbrengwaarde van de Onroerende Goederen

De Inbreng wordt gewaardeerd op een bedrag van EUR 35.856.125,00 (de "**Inbrengwaarde**").

De Inbrengwaarde werd door de Raad en de Inbrenger conventioneel vastgesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een gangbare yield in de markt voor dit soort vastgoed in de huidige marktomstandigheden en de technische specificiteiten van het vastgoed. De portefeuille telt twee leegstaande winkelpanden, waarvoor rekening werd gehouden met de markthuur.

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

Per 30 september 2021 werd een waardering uitgevoerd door CBRE België, vertegenwoordigd door Pieter Paepen en Kevin Van de Velde.

De contractueel bepaalde Inbrengwaarde stemt overeen met de investeringswaarde, zoals blijkt uit het verslag van de vastgoeddeskundige van de Vennootschap. Uit dit verslag blijkt dat, in overeenstemming met artikel 49 van de GVV-wet, het verschil tussen de Inbrengwaarde en de reële waarde van de Onroerende Goederen zoals geschat door de vastgoeddeskundige, niet meer dan 5% in het nadeel van de Vennootschap bedraagt.

Vergoeding van de Inbreng

De Inbreng zal exclusief worden vergoed door de toekenning aan de Inbrenger van de Nieuwe Aandelen.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van voorgenomen Inbreng aan de Inbrenger zal worden toegekend, wordt bekomen door de Inbrengwaarde (ten bedrage van EUR 35.856.125,00) te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd), met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal kent, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid (en aldus het verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen door de Inbrenger wordt kwijtgescholden).

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 Overeenkomst, zodat, wat de netto-waarde per aandeel betreft, de netto-waarde per aandeel van 30 juni 2021 (d.i. niet meer dan vier maanden vóór de datum van de ondertekening van de Overeenkomst) relevant is.

De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen werd conventioneel vastgesteld op EUR 63,95 per Nieuw Aandeel (de "**Uitgifteprijs**"). Bij het bepalen van de Uitgifteprijs werd onder meer rekening gehouden met de geraamde EPRA-NTA per 30 september 2021[1], die EUR 63,93

[1] Zoals berekend volgens de definitie hernomen in de "EPRA Best Practices Recommendations". De EPRA-NTA past de netto-actief waarde aan volgens de IFRS jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de

bedraagt. De Uitgifteprijs ligt 5,26% lager dan de slotkoers van het aandeel Retail Estates op 13 oktober, die EUR 67,50 bedroeg.

De Raad stelt derhalve vast dat de conventioneel overeengekomen Uitgifteprijs van EUR 63,95 niet lager is dan de laagste waarde van de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 juni 2021 (EUR 60,97 per aandeel met inbegrip van het recht op het dividend over het boekjaar 2021/2022) (d.i. niet meer dan vier maanden vóór de datum van de Overeenkomst) enerzijds, en de gemiddelde slotkoers gedurende 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de Overeenkomst (EUR 65,48 (afgerond)) anderzijds. Zodoende wordt artikel 26 § 2, 2° van de GVV-wet nageleefd.

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven met coupons nr. 30 en volgende aangehecht, en zullen bijgevolg delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf de aanvang van het lopende boekjaar (lopende van 1 april 2021 tot en met 31 maart 2022).

In het kader van de geplande Inbreng in het kader van het toegestane kapitaal, zal de Raad op 14 oktober 2021 (de "**Datum van Inbreng**") overgaan tot de uitgifte van in totaal 560.689 Nieuwe Aandelen.

3.2 Waardering vastgoeddeskundigen

Overeenkomstig artikel 48 van de 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 gereglementeerde markt aanvraagt. De bedoelde waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven of tot de verhandeling op een gereglementeerde 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 vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

De meest recente (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar perimetervennootschappen, is deze uitgevoerd per 30 september 2021, deels door Cushman & Wakefield België, deels door Cushman & Wakefield Nederland, deels door Stadim, deels door CBRE België, deels door CBRE Nederland en deels door Colliers Nederland (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 1 maand op het ogenblik van de datum van uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de toelating tot de

reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggingsmaatschappij. Concreet wordt de EPRA-NTA van Retail Estates als volgt berekend: de netto-actief waarde, aangepast om rekening te houden de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn. In het bijzonder wordt verondersteld dat entiteiten activa kopen en verkopen wat leidt tot bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen (zie pagina 82 van het financieel jaarverslag 2020-2021). De geschatte EPRA-NTA per 30 september 2021 houdt rekening met het pro rata dividend voor boekjaar 2021-2022, maar maakt abstractie van het in augustus 2021 uitgekeerde dividend voor boekjaar 2020-2021.

verhandeling op een gereglementeerde markt van deze Nieuwe Aandelen, zijnde 14 oktober 2021).

4. KAPITAALVERHOGING EN UITGIFTE NIEUWE AANDELEN

De Raad zal naar aanleiding van de Inbreng in het kader van het toegestane kapitaal op 14 oktober 2021 overgaan tot de uitgifte van in totaal 560.689 Nieuwe Aandelen aan de Inbrenger.

4.1 Beschrijving van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (coupon nr. 30 met betrekking tot het dividend voor het lopende boekjaar 2021-2022 en volgende zijn aangehecht aan de Nieuwe Aandelen).

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven aan de Inbrenger in de vorm van aandelen op naam en kunnen, met uitzondering van het aantal aandelen waarvoor een tijdelijke lock-up verbintenis werd aangegaan, op verzoek van de Inbrenger worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen.

De Nieuwe Aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, worden genoteerd met dezelfde liquiditeit en met dezelfde rechten als de bestaande aandelen in de Vennootschap, zodat de Inbrenger de Nieuwe Aandelen (met uitzondering van het aantal aandelen waarop een tijdelijke lock-up van toepassing is), na hun omzetting in gedematerialiseerde vorm, vrij kan verhandelen, onder voorbehoud van de medewerking van Euronext Brussels, Euronext Amsterdam en Euroclear.

Overeenkomstig artikel 1, vijfde lid, a) van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, wordt geen prospectus opgesteld in het kader van de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam. Er is met toepassing van voormelde bepaling 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 kapitaal te verhogen met een bedrag gelijk aan het aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde 560.689 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 12.615.720,94. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de totale uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (d.i. EUR 35.856.061,55) en het bedrag dat in kapitaal wordt ingebracht (d.i. EUR 12.615.720,94) zal, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, als een beschikbare reserve op een afzonderlijke rekening "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap worden geboekt.

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

Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap EUR 284.984.601,97 en wordt het vertegenwoordigd door 12.665.763 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van EUR 63,95 per Nieuw Aandeel, zullen, ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging, 560.689 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zal het kapitaal verhoogd worden met EUR 12.615.720,94, en dus van EUR 284.984.601,97 gebracht worden op EUR 297.600.322,91 vertegenwoordigd door 13.226.452 aandelen.

De uitgifte van 560.689 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 4,25% op het vlak van deelname in stemrechten en in de winst.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte vermindering 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 14 oktober 2021, maar de Nieuwe Aandelen reeds vanaf de aanvang van het lopende boekjaar (d.i. vanaf 1 april 2021) in het resultaat zullen delen. Het dilutief effect op het EPRA-resultaat per aandeel zal naar verwachting EUR 0,19 per aandeel bedragen.

Uitgaande van de cijfers per 30 juni 2021 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 60,97, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 juni 2021 (met inbegrip van het eventuele dividend over het boekjaar 2021/2022 en afgerond tot op de eurocent).

6. TOEGESTANE KAPITAAL

De Raad wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura gebruik te maken van het toegestane 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 maatschappelijk 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) op elk ogenblik 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit punt (c) enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging, of

(d) 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 machtiging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 23 juli 2018 werd op 6 augustus 2018 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad gepubliceerd, en werd toegekend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 23 juli 2018 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad (d.i., t.e.m. 5 augustus 2023). Op de buitengewone algemene vergadering van 23 december 2019 werd deze initiële machtiging, overeenkomstig artikel 26, §1, 3e lid GVV-Wet, uitgebreid om kapitaalverhogingen toe te laten met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders. Deze uitbreiding werd op 16 januari 2020 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt.

De techniek van het toegestane kapitaal staat een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid en snelheid van uitvoering toe.

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

- een eerste maal op 26 september 2018, waarbij het 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 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 kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura werd verhoogd met EUR 630.010,91;
- een vierde maal op 24 juni 2019 waarbij het kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend werd verhoogd met EUR 7.584.048,82;
- een vijfde maal op 26 juni 2019 waarbij het kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura van een schuldvordering werd verhoogd met EUR 16.875.292,20;
- een zesde maal op 22 juli 2019 waarbij het kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura van een schuldvordering werd verhoogd met EUR 1.187.075,56; en
- een zevende maal op 20 augustus 2020 waarbij het kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend werd verhoogd met EUR 795.366,28.

Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestane 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 119.733.224,39 voor zover het kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en

(c) EUR 28.498.460,20 voor zover het kapitaalverhogingen betreft bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap ("*accelerated bookbuilding*"); en

(d) EUR 235.845.371,09 voor zover het een andere vorm van kapitaalverhoging betreft dan deze vermeld onder (a), (b) en (c).

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane 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 (d) hierboven.

Het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal op grond van de machtiging onder punt (d) hierboven op datum van dit inbrengverslag, voorafgaand aan de Inbreng (die eveneens binnen het kader van het toegestane kapitaal zal plaatsvinden), bedraagt derhalve EUR 235.845.371,09.

Na de verrichting zal het beschikbaar saldo van het toegestane kapitaal onder punt (d) EUR 223.229.650,15 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 nog niet verstreken.

7. VERANTWOORDING BELANG VAN DE INBRENG IN NATURA EN DE VOORGESTELDE KAPITAALVERHOGING VOOR DE VENNOOTSCHAP

De inbreng in natura van de Onroerende Goederen en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging draagt bij tot de versteviging van het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. 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.

Gelet op het voorgaande is de voorgestelde Inbreng naar het oordeel van de Raad verantwoord en in het belang van de Vennootschap.

8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Het verslag opgesteld door de Commissaris van de Vennootschap, PwC Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert, is aangehecht als **Bijlage 2**.

Het Verslag van de Commissaris werd opgesteld overeenkomstig artikel 7:179, § 1, tweede lid en 7:197, § 1, tweede lid WVV.

De conclusie van het Verslag van de Commissaris is de volgende:

"Overeenkomstig de artikelen 7:179 en 7:179 WVV, brengen wij hierna aan de raad van bestuur van Retail Estates NV, optredend in het kader van het toegestane kapitaal overeenkomstig artikel 7:199 WVV, en per ultimo de aandeelhouders van de Vennootschap, onze conclusie uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 13 oktober 2021.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze Norm zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen".

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:179 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het bijzonder verslag van de raad van bestuur op datum van 14 oktober 2021 onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- *de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;*
- *de toegepaste waardering;*
- *de daartoe aangewende methodes van waardering.*

Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingsmethodes leiden tot de waarden van de inbreng(en) en deze ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De werkelijke vergoeding bestaat uit de uitgifte van in totaal 560.689 nieuwe aandelen in de Vennootschap aan een uitgifteprijs van EUR 63,95. De nieuwe aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (coupon nr. 30 met betrekking tot het dividend voor het lopende boekjaar 2021-2022 en volgende zijn aangehecht aan de nieuwe aandelen). De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven aan de Inbrenger in de vorm van aandelen op naam en kunnen, met uitzondering van het aantal aandelen waarvoor een tijdelijke lock-up verbintenis werd aangegaan, op verzoek van de Inbrenger worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen.

De nieuwe aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, worden genoteerd met dezelfde liquiditeit en met dezelfde rechten als de bestaande aandelen in de Vennootschap, zodat de Inbrenger de nieuwe aandelen (met uitzondering van het aantal aandelen waarop een tijdelijke lock-up van toepassing is), na hun omzetting in gedematerialiseerde vorm, vrij kan verhandelen, onder voorbehoud van de medewerking van Euronext Brussels, Euronext Amsterdam en Euroclear.

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van de raad van bestuur is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om de raad van bestuur van de Vennootschap, optredend in het kader van het toegestane kapitaal overeenkomstig artikel 7:199 WVV, en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is ("no fairness opinion").

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende

- *De inbreng in natura*

  Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

  - *het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;*
  - *de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en*
  - *het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.*

- *De uitgifte van aandelen*

  Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

  - *de verantwoording van de uitgifteprijs; en*
  - *de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.*

Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende

- *De inbreng in natura*

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- *het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;*
- *het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;*
- *de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en*
- *het vermelden van de werkelijke vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.*

- *De uitgifte van aandelen*

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- *de beoordeling of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de raad van bestuur van de Vennootschap, optredend in het kader van het toegestane kapitaal overeenkomstig artikel 7:199 WVV, en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.*

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikel 7:197 WVV in het kader van kapitaalverhoging door inbreng in natura en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Sint-Stevens-Woluwe, 14 oktober 2021

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert

Bedrijfsrevisor"

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

Opgemaakt op 14 oktober 2021.

Voor de Raad,

Naam: Jan De Nys	Naam: Kara De Smet
Titel: Gedelegeerd bestuurder	Titel: Bestuurder

Bijlage 1: Beschrijving Onroerende Goederen

Bijlage 2: Verslag van de Commissaris

BIJLAGE 1 – BESCHRIJVING ONROERENDE GOEDEREN

Locatie Onroerend Goed	Kadastrale gegevens
1. Aarschot	Een grootwarenhuis op en met grond met een achterliggend perceel grond, tezamen met een kadastrale oppervlakte van 9.070 m², thans ten kadaster gekend Aarschot, Herseltsesteenweg 74, 2de afdeling, sectie G, nummers 107L3 P0000 en 108G2 P0000.
2. Aartselaar	Een magazijn op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.454 m², thans ten kadaster gekend Aartselaar, Boomsesteenweg 79/2, 1ste afdeling, sectie B, nummer 341H P0000.
	Een commercieel gebouw op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.000 m², thans ten kadaster gekend Aartselaar, Boomsesteenweg 79/1, 1ste afdeling, sectie B, nummer 341E P0000.
3. Balen	Een handelseigendom, bestaande uit een handelsgelijkvloers, ingedeeld in twee grootwarenhuizen op het gelijkvloers en drie appartementen op het eerste verdiep, waarvan er twee thans vergund zijn als kantoren , op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 6.999 m², thans ten kadaster gekend Balen, Steegstraat 52, 1ste afdeling, sectie A, nummer 809/E2 P0000.
4. Bree	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 2.403 m², thans ten kadaster gekend Bree, Toleikstraat 20, 1ste afdeling, sectie B, nummer 166C P0000.
5. Brugge	Een winkelruimte in een winkelcomplex, genaamd "Hoge Express", gekend als lot 5, met name de winkelruimte 5, met een kadastrale oppervlakte van 1.000 m², thans ten kadaster gekend Brugge, 30ste afdeling (voorheen Sint-Andries 4de afdeling), sectie B, nummer 628W P0000 en omvattende in privatieve eigendom: het volledig gebouw met dak, zoals aangeduid op het splitsingsplan als "lot 5";en in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid 120/1.000ste in de gemene delen der commerciële zone, waaronder de grond of 120 aandelen in de vereniging van mede-eigenaars met een totale kadastrale oppervlakte van 13.360 m², thans ten kadaster gekend Brugge, 30ste afdeling (voorheen Sint-Andries 4de afdeling), sectie B, nummer 675 L P0000.
6. Denderleeuw	Een commercieel gebouw op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 2.837 m², thans

	ten kadaster gekend Denderleeuw, Steenweg 391, 2de afdeling, sectie B, nummer 409N2 P0000.
	Een terrein, met een kadastrale oppervlakte van 695 m², thans ten kadaster gekend Denderleeuw, Steenweg, 2de afdeling, sectie B, nummer 410E P0000.
	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 2.095 m², thans ten kadaster gekend Denderleeuw, Steenweg 389, 2de afdeling, sectie B, nummer 409P2 P0000.
7. Dendermonde	De erfpachtrechten op een commercieel gebouw, op en met grond, met een kadastrale oppervlakte van 2.778 m², thans ten kadaster gekend Dendermonde, Mechelsesteenweg 140, 1ste afdeling, sectie E, nummer 180B P0000.
8. Essen	Een commercieel gebouwop en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.348 m², thans ten kadaster gekend Essen, Spijker 45, 1ste afdeling, sectie B, nummer 477A P0000.
9. Jemeppe-sur-Sambre	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 2.079 m², thans ten kadaster gekend Jemeppe-sur-Sambre, Rue Baty Des Puissanses, 1ste afdeling, sectie C, nummer 407L10 P0000.
10. Lier	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.911 m², thans ten kadaster gekend Lier, Antwerpsesteenweg 338, 2de afdeling, sectie A, nummer 378V P0000.
11. Lokeren	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 1.860 m², thans ten kadaster gekend Lokeren, Zelebaan 61, 2de afdeling, sectie B, nummer 736A2 P0000.
	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 1.044 m², thans ten kadaster gekend Lokeren, Zelebaan 65, 2de afdeling, sectie B, nummer 736E P0000.
	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 4.748 m², thans ten kadaster gekend Lokeren, Zelebaan 69, 2de afdeling, sectie B, nummer 736W P0000.
	Een terrein, met een kadastrale oppervlakte van 120 m², thans ten kadaster gekend als een handelshuis, Lokeren, Zelebaan 71, 2de afdeling, sectie B, nummer 736X P0001.
	Een perceel parking, met een kadastrale oppervlakte van 668 m², thans ten kadaster gekend als een perceel bouwgrond, Lokeren, Zelebaan, sectie B, nummer 737G P0001.
	Een elektriciteitscabine op en met grond, met een kadastrale oppervlakte van 13 m², thans ten kadaster gekend Lokeren, Zelebaan 69+, sectie B, nummer 736V P0000.
12. Mechelen	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.370 m², thans

	ten kadaster gekend Mechelen, Electriciteitstraat, 2de afdeling, sectie B, nummer 490G4 P0000, zijnde lot 2 van blok C, houdende 6000/18000sten in mede-eigendom in blok C en blok C houdende 18.000/46.000sten in mede-eigendom in het geheel.
13. Sint-Pieters-Leeuw	Een parking, met een kadastrale oppervlakte van 2.152 m², thans ten kadaster gekend Sint-Pieters-Leeuw, Ruisbroeksesteenweg +2, 2de afdeling, sectie E, nummer 507/02Z P0000.
14. Tienen	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.080 m², thans ten kadaster gekend Tienen, Leuvenselaan 483, 1ste afdeling, sectie A, nummer 207E P0000 en een stuk parking, met kadastrale oppervlakte van 225 m², thans ten kadaster gekend Tienen, Leuvenselaan (Kavel B), 1ste afdeling, sectie A, nummer 201F P0000.
15. Tournai	Een winkelcomplex, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van in totaal 3.938 m², thans ten kadaster gekend Tournai, Rue Des Roselières, 32ste afdeling, sectie C, nummers 90K P0000 (217 m²) – 90L P0000 (781 m²) – 90M P0000 (2.940 m²).
16. Veurne	Een commercieel gebouw op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.633 m², thans ten kadaster gekend Veurne, Pannestraat 221, 1ste afdeling, sectie E, nummer 296E P0000.
17. Zaventem	Een handelseigendom, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.318 m², thans ten kadaster gekend Zaventem, Leuvensesteenweg 413/415, 2de afdeling, sectie C, nummer 343K2 P0000.

BIJLAGE 2 - VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

RETAIL ESTATES NV

Verslag van de commissaris over de kapitaalverhoging door inbreng in natura in Retail Estates NV overeenkomstig de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

14 oktober 2021

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE KAPITAALVERHOGING DOOR INBRENG IN NATURA IN RETAIL ESTATES NV OVEREENKOMSTIG DE ARTIKELEN 7:197 EN 7:179 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

---

1. Identificatie van de verrichting

De raad van bestuur van Retail Estates NV, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (de "**Vennootschap**"), heeft PwC Bedrijfsrevisoren BV, in haar hoedanigheid van commissaris, vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert, bedrijfsrevisor, de opdracht gegeven (cf. opdrachtbrief dd. 13 oktober 2021) om verslag uit te brengen over de kapitaalverhoging door inbreng in natura en dit overeenkomstig de artikelen 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het "**WVV**").

Artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen stelt dat:

> *Art. 7:197. § 1. Ingeval een kapitaalverhoging een inbreng in natura omvat, zet het bestuursorgaan in het in artikel 7:179, § 1, eerste lid, bedoelde verslag uiteen waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap. Het verslag bevat een beschrijving van elke inbreng in natura en bevat daarvan een gemotiveerde waardering. Het geeft aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Het bestuursorgaan deelt dit verslag in ontwerp mee aan de commissaris of, als er geen commissaris is, een door het bestuursorgaan aangestelde bedrijfsrevisor.*
>
> *De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor aangewezen door het bestuursorgaan onderzoekt in het in artikel 7:179, § 1, tweede lid, bedoelde verslag de door het bestuursorgaan toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethoden. Dat verslag heeft inzonderheid betrekking op de beschrijving van elke inbreng in natura en op de toegepaste methodes van waardering. Het verslag geeft aan of de waardebepalingen waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het verslag vermeldt welke werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.*
>
> *In zijn verslag, waarbij het verslag van de commissaris of van de bedrijfsrevisor wordt gevoegd, geeft het bestuursorgaan in voorkomend geval aan waarom het van de conclusies van dit laatste verslag afwijkt.*
>
> *De hierboven bedoelde verslagen worden neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°. Zij worden in de agenda vermeld. Een kopie ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 7:132.*
>
> *Wanneer de in het eerste lid bedoelde beschrijving en verantwoording door het bestuursorgaan, of van de in het tweede lid bedoelde waardering en verklaring van de commissaris of van de bedrijfsrevisor ontbreekt, is het besluit van de algemene vergadering nietig.*

§ 2. Paragraaf 1 is niet van toepassing wanneer een inbreng in natura plaatsvindt:

1° in de vorm van effecten of geldmarktinstrumenten zoals bepaald in artikel 2, 31° en 32°, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, die worden gewaardeerd tegen de gewogen gemiddelde koers waartegen zij gedurende de drie maanden voorafgaand aan de daadwerkelijke datum van de verwezenlijking van de inbreng in natura op een of meer gereglementeerde markten zoals bepaald in artikel 3, 7°, 8° en 9°, van de wet van 21 november 2017 over de infrastructuren voor de markten voor financiële instrumenten en houdende omzetting van richtlijn 2014/65/EU zijn toegelaten;

2° in de vorm van andere vermogensbestanddelen dan de in het 1°, bedoelde effecten en geldmarktinstrumenten, die reeds door een bedrijfsrevisor zijn gewaardeerd en wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a) de waarde in het economisch verkeer werd bepaald op een datum die niet meer dan zes maanden aan de effectieve datum van de inbreng voorafgaat;
b) de waardering is uitgevoerd met inachtneming van de algemeen aanvaarde normen en beginselen voor de waardering van de categorie vermogensbestanddelen die de inbreng vormen;

3° in de vorm van andere vermogensbestanddelen dan de in het 1°, bedoelde effecten en geldmarktinstrumenten, waarbij de waarde in het economisch verkeer van elk vermogensbestanddeel is afgeleid uit de jaarrekening van het voorgaande boekjaar, mits de jaarrekening door de commissaris of door de met de controle van de jaarrekening belaste persoon werd gecontroleerd en mits het verslag van die persoon een verklaring zonder voorbehoud bevat.

Paragraaf 1 is evenwel van toepassing op de herwaardering waartoe wordt overgegaan op initiatief en onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan:

1° op het in paragraaf 2, eerste lid, 1°, bepaalde geval indien de koers is beïnvloed door uitzonderlijke omstandigheden die zouden leiden tot een aanzienlijke wijziging van de waarde van het vermogensbestanddeel op de effectieve datum van de inbreng ervan, met inbegrip van situaties waarin de markt voor die effecten of geldmarktinstrumenten niet meer liquide is;

2° op de in paragraaf 2, eerste lid, 2° en 3°, bepaalde gevallen indien nieuwe bijzondere omstandigheden zouden leiden tot een aanzienlijke wijziging van de waarde in het economisch verkeer van het vermogensbestanddeel op de effectieve datum van de inbreng ervan.

Bij het ontbreken van een herwaardering zoals bedoeld in paragraaf 2, tweede lid, 2°, kunnen één of meer aandeelhouders die op de dag dat het besluit tot kapitaalverhoging wordt genomen gezamenlijk ten minste 5 % van het geplaatste kapitaal in hun bezit hebben, een waardering volgens paragraaf 1 door een bedrijfsrevisor eisen.

Deze eis kan worden ingediend tot de effectieve datum van de inbreng van het vermogensbestanddeel, op voorwaarde dat zij op datum van de eis nog steeds gezamenlijk ten minste 5 % van het geplaatste kapitaal op de dag van de kapitaalverhoging, in hun bezit hebben.

De kosten van deze herwaardering komen ten laste van de vennootschap.

§ 3. In de gevallen bepaald in paragraaf 2 waarin de inbreng plaatsvindt zonder toepassing van paragraaf 1, legt het bestuursorgaan binnen één maand na de effectieve datum van de inbreng van het vermogensbestanddeel een verklaring neer en maakt deze bekend overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°, waarin de volgende inlichtingen worden vermeld:

1° een beschrijving van de desbetreffende inbreng in natura;
2° de naam van de inbrenger;
3° de waarde van deze inbreng, de herkomst van deze waardering, en in voorkomend geval, de waarderingsmethode;
4° de nominale waarde van de aandelen of, bij gebrek aan een nominale waarde, het aantal aandelen die tegen elke inbreng in natura zijn uitgegeven;
5° een attest dat bepaalt of de verkregen waarde ten minste met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen overeenkomt;
6° een attest dat er zich geen nieuwe bijzondere omstandigheden hebben voorgedaan ten opzichte van de oorspronkelijke waardering die deze kunnen beïnvloeden.

Onze opdracht bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is ("no fairness opinion").

Wij hebben onze werkzaamheden met betrekking tot de inbreng in natura gesteund op de Normen inzake controle van inbreng in natura en quasi-inbreng (2021), zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. (de "**Norm**").

Gezien de inbreng in natura gepaard gaat met een uitgifte van aandelen, werden wij eveneens aangesteld conform art 7:179 WVV om verslag uit te brengen over de vraag of de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het verslag van het bestuursorgaan in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de raad van bestuur van de Vennootschap, optredend in het kader van het toegestane kapitaal overeenkomstig artikel 7:199 WVV, en *per ultimo* de aandeelhouders, voor te lichten.

Art 7:179 WVV luidt als volgt:

Art. 7:179. § 1. Het bestuursorgaan stelt een verslag op over de verrichting, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.

De commissaris of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor of een externe accountant aangewezen door het bestuursorgaan, beoordeelt in een verslag of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten.

Die verslagen worden neergelegd en bekendgemaakt overeenkomstig de artikelen 2:8 en 2:14, 4°. Zij worden in de agenda vermeld. Een kopie ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 7:132.

Wanneer het verslag van het bestuursorgaan of het verslag van de commissaris, bedrijfsrevisor of externe accountant dat de in het derde lid bedoelde beoordeling bevat ontbreekt, is het besluit van de algemene vergadering nietig.

§ 2. Paragraaf 1 vindt geen toepassing op kapitaalverhogingen door omzetting van reserves.

§ 3. Tenzij de aandelen worden uitgegeven ter vergoeding van een inbreng in natura, kan de algemene vergadering, waarop alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, door een eenparig besluit van de in paragraaf 1 bedoelde verslagen afstand doen.

2. Identificatie van de verrichting

2.1. Identificatie van de inbrenggenietende vennootschap

De Vennootschap werd opgericht op 12 juli 1988 bij akte verleden voor notaris Urbain Drieskens te Houthalen, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 29 juli 1988 onder het nummer 880729-313. De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 20 augustus 2020 bij akte verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 augustus 2020 onder het nummer 20338674.

De zetel van de Vennootschap is gevestigd te Industrielaan 6, 1740 Ternat (België). De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0434.797.847 (RPR Brussel, Nederlandstalig).

2.2. Identificatie van de inbrenger(s)

De Vleterbeek NV, met zetel te Rekhof 53, 8970 Poperinge (België), ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0443.446.683, opgericht op 26 februari 1991 bij akte verleden voor notaris Johanna De Witte te Ieper, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 maart 1991 onder het nummer 910327-142, waarvan de statuten laatst werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Mieke Breyne te Ieper, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2 april 2021 onder nummer 21321090 (de "**Inbrenger**").

Bij overeenkomst van 5 oktober 2021 (de "**Overeenkomst**") werd overeengekomen dat de Inbrenger, overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Overeenkomst, een portefeuille van onroerende goederen aan de Vennootschap zal overdragen door middel van een inbreng in natura (de "**Inbreng**"). De Inbreng betreft meer bepaald de onroerende goederen die deel uitmaken van de portefeuille die het voorwerp uitmaakt van de Overeenkomst, en waarvoor de opschortende voorwaarde vervuld is dat een bodemattest dat de overdracht toelaat, beschikbaar is.

2.3. Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van de raad van bestuur van de Vennootschap, wordt voorgesteld om het kapitaal te verhogen met EUR 12.615.720,94 om het te verhogen van EUR 284.984.601,97 tot EUR 297.600.322,91 door een inbreng in natura. Het huidige kapitaal bedraagt EUR 284.984.601,97 en wordt vertegenwoordigd door 12.665.763 aandelen, met een fractiewaarde van 1/12.665.763^{ste} van het kapitaal.

Het verschil tussen de totale uitgifteprijs (d.i. EUR 35.856.061,55) en het bedrag dat in kapitaal wordt ingebracht (d.i. EUR 12.615.720,94) zal, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, als een beschikbare reserve op een afzonderlijke rekening "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap worden geboekt.

De toegepaste waarderingsmethoden voor de inbreng in natura worden beschreven in het ontwerpverslag van de raad van bestuur van de Vennootschap.
De raad van bestuur van de inbrenggenietende Vennootschap is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is omwille van:

"De inbreng in natura van de Onroerende Goederen en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging draagt bij tot de versteviging van het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. 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.

Gelet op het voorgaande is de voorgestelde Inbreng naar het oordeel van de Raad verantwoord en in het belang van de Vennootschap."

De raad van bestuur geeft aan dat:

"De Nieuwe Aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (coupon nr. 30 met betrekking tot het dividend voor het lopende boekjaar 2021-2022 en volgende zijn aangehecht aan de Nieuwe Aandelen).

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven aan de Inbrenger in de vorm van aandelen op naam en kunnen, met uitzondering van het aantal aandelen waarvoor een tijdelijke lock-up verbintenis werd aangegaan, op verzoek van de Inbrenger worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen.

De Nieuwe Aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, worden genoteerd met dezelfde liquiditeit en met dezelfde rechten als de bestaande aandelen in de Vennootschap, zodat de Inbrenger de Nieuwe Aandelen (met uitzondering van het aantal aandelen waarop een tijdelijke lock-up van toepassing is), na hun omzetting in gedematerialiseerde vorm, vrij kan verhandelen, onder voorbehoud van de medewerking van Euronext Brussels, Euronext Amsterdam en Euroclear."

3. Uitgevoerde werkzaamheden

Volgens het bijzonder verslag van de raad van bestuur van de inbrenggenietende Vennootschap bestaat de vergoeding voor de inbreng uit nieuwe aandelen, die van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (coupon nr. 30 met betrekking tot het dividend voor het lopende boekjaar 2021-2022 en volgende zijn aangehecht aan de nieuwe aandelen).

Als onderdeel van onze werkzaamheden hebben wij gecontroleerd of de waarde van de gehele vergoeding niet hoger is dan de waarde van de inbreng, waartoe de hierboven vermelde waarderingsmethode leidt:

Waarde van de aandelen vóór de inbreng:

- Kapitaal	EUR 284.984.601,97
- Aantal aandelen	12.665.763
- Fractiewaarde per aandeel (afgerond)	EUR 22,5
Waarde van de inbreng:	EUR 35.856.125,00

Waarde van de vergoeding:

- Aantal aandelen	560.689
- Uitgifteprijs per aandeel	EUR 63,95
- Totale waarde in de vorm van aandelen	EUR 35.856.061,55
- Waarde van andere vormen van vergoeding	EUR 0
Totale waarde van de vergoeding	EUR 35.856.061,55

Volgens het verslag van de raad van bestuur van de inbrenggenietende Vennootschap zal het verschil tussen de inbrengwaarde en waarde van de uit te geven nieuwe aandelen desgevallend worden kwijtgescholden door de Inbrenger.

Uit het voorgaande blijkt dat de waarde van de vergoeding niet hoger is dan de waarde van de inbreng.

Uit het bijzonder verslag van de raad van bestuur blijkt dat geen andere voordelen dan deze hierboven vermeld, aan de Inbrenger als vergoeding voor de inbreng wordt toegekend. Wij hebben geen kennis van enige overeenkomst tussen de inbrenger en de andere huidige bestuurders waarin dergelijke supplementaire vergoeding zou gestipuleerd zijn.

Wij hebben geen weet van belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na 5 oktober 2021, zijnde de datum van de vaststelling van de vergoeding van de bestanddelen van de inbreng in natura, die een betekenisvol effect kunnen hebben op de verrichting.

4. Conclusie van de commissaris aan de Raad van Bestuur van vennootschap Retail Estates NV

Overeenkomstig de artikelen 7:179 en 7:179 WVV, brengen wij hierna aan de raad van bestuur van Retail Estates NV, optredend in het kader van het toegestane kapitaal overeenkomstig artikel 7:199 WVV, en *per ultimo* de aandeelhouders van de Vennootschap, onze conclusie uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 13 oktober 2021.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze Norm zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen".

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:179 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het bijzonder verslag van de raad van bestuur op datum van 14 oktober 2021 onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;
- de toegepaste waardering;
- de daartoe aangewende methodes van waardering.

Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingsmethodes leiden tot de waarden van de inbreng(en) en deze ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De werkelijke vergoeding bestaat uit de uitgifte van in totaal 560.689 nieuwe aandelen in de Vennootschap aan een uitgifteprijs van EUR 63,95. De nieuwe aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (coupon nr. 30 met betrekking tot het dividend voor het lopende boekjaar 2021-2022 en volgende zijn aangehecht aan de nieuwe aandelen). De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven aan de Inbrenger in de vorm van aandelen op naam en kunnen, met uitzondering van het aantal aandelen waarvoor een tijdelijke lock-up verbintenis werd aangegaan, op verzoek van de Inbrenger worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen.

De nieuwe aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, worden genoteerd met dezelfde liquiditeit en met dezelfde rechten als de bestaande aandelen in de Vennootschap, zodat de Inbrenger de nieuwe aandelen (met uitzondering van het aantal aandelen waarop een tijdelijke lock-up van toepassing is), na hun omzetting in gedematerialiseerde vorm, vrij kan verhandelen, onder voorbehoud van de medewerking van Euronext Brussels, Euronext Amsterdam en Euroclear.

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van de raad van bestuur is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om de raad van bestuur van de Vennootschap, optredend in het kader van het toegestane kapitaal overeenkomstig artikel 7:199 WVV, en *per ultimo* de aandeelhouders, voor te lichten.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is ("no fairness opinion").

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende

- De inbreng in natura

  Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

  - het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;
  - de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en
  - het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.

- De uitgifte van aandelen

  Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

  - de verantwoording van de uitgifteprijs; en
  - de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende

- De inbreng in natura

  De commissaris is verantwoordelijk voor:

  - het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
  - het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;
  - de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
  - het vermelden van de werkelijke vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

- De uitgifte van aandelen

  De commissaris is verantwoordelijk voor:

  - de beoordeling of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de raad van bestuur van de Vennootschap, optredend in het kader van het toegestane kapitaal overeenkomstig artikel 7:199 WVV, *en per ultimo* de aandeelhouders, voor te lichten.

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikel 7:197 WVV in het kader van kapitaalverhoging door inbreng in natura en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Sint-Stevens-Woluwe, 14 oktober 2021

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door

Jeroen Bockaert
Bedrijfsrevisor

Bijlage: Ontwerp van bijzonder verslag van de raad van bestuur inzake de voorgestelde kapitaalverhoging door inbreng in natura

RETAIL ESTATES NV
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV)
Industrielaan 6, 1740 Ternat
KBO 0434.797.847 RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling
(de "**Vennootschap**")

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR INZAKE EEN KAPITAALVERHOGING BIJ WIJZE VAN EEN INBRENG IN NATURA OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 7:197, § 1, EERSTE LID EN ARTIKEL 7:179, § 1, EERSTE LID VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

Dames en Heren,

1. INLEIDING

Ingevolge de overeenkomst van 5 oktober 2021 tussen de Vennootschap en De Vleterbeek NV, met zetel te Rekhof 53, 8970 Poperinge (België), ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0443.446.683 (de "**Inbrenger**"), heeft de Inbrenger zich ertoe verbonden om de onroerende goederen die zijn aangeduid in **Bijlage 1** bij dit verslag (samen, de "**Onroerende Goederen**") in te brengen in de Vennootschap tegen uitgifte van aandelen van de Vennootschap. De enige aandeelhouder van de Inbrenger is Shopinvest NV, met zetel te Beukenlaan 1, 9250 Waasmunster (België), ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0440.907.956, met de heer Entienne Kaesteker als controlerende aandeelhouder.

De Inbrenger zal de Onroerende Goederen inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap bij wijze van een inbreng in natura in het kader van het toegestane kapitaal.

De totale inbrengwaarde van de Onroerende Goederen werd door de raad van bestuur van de Vennootschap (de "**Raad**") en de Inbrenger vastgesteld op EUR 35.856.125,00 ("**Inbrengwaarde**").

De inbreng in natura van de Onroerende Goederen zal worden vergoed door de uitgifte van in totaal 560.689 nieuwe aandelen in de Vennootschap aan de Inbrenger (de "**Nieuwe Aandelen**"), tegen een uitgifteprijs van EUR 63,95 per Nieuw Aandeel, inclusief dividendrechten vanaf de aanvang van het lopende boekjaar 2021-2022 (de "**Inbreng**").

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

De Inbreng zal plaatsvinden op 14 oktober 2021.

2. BESTAANSREDEN VAN HET VERSLAG

Dit verslag wordt opgesteld naar aanleiding van de geplande kapitaalverhoging van de Vennootschap in het kader van het toegestane kapitaal door de inbreng in natura van de Onroerende Goederen.

Dit verslag (het "**Verslag**") wordt opgesteld door de Raad in toepassing van artikel 7:179, § 1, eerste lid *jo.* 7:197, § 1, eerste lid van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ("**WVV**"). Overeenkomstig artikel 7:179, § 1, eerste lid WVV verantwoordt de Raad in dit Verslag de uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen en beschrijft hij de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders. Overeenkomstig artikel 7:197, § 1, eerste lid WVV verantwoordt de Raad in dit Verslag waarom de inbreng in natura van belang is voor de Vennootschap, beschrijft hij de inbreng in natura, motiveert hij de waardering van de inbreng in natura en geeft hij aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

Met toepassing van artikel 26, § 2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd (de "**GVV-wet**") dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura in een gereglementeerde 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 7:197, § 1, tweede lid en artikel 7:179, § 1, tweede lid WVV eveneens een verslag opgesteld over de Inbreng en de daaruit voortvloeiende uitgifte van de Nieuwe Aandelen (zie verder in dit verslag onder titel 8 "*Verslag van de Commissaris*"). In het Verslag van de Commissaris (i) verklaart de commissaris dat de in dit Verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de Raad, optredend in het kader van het toegestane kapitaal, en *per ultimo* de aandeelhouders, voor te lichten en (ii) onderzoekt de commissaris de door de Raad in dit Verslag toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethoden en beoordeelt hij of de waardebepalingen waartoe deze methodes leiden minstens overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. Het Verslag van de Commissaris wordt als **Bijlage 2** aan dit Verslag gehecht.

3. BESCHRIJVING VAN DE INBRENG

Bij overeenkomst van 5 oktober 2021 (de "**Overeenkomst**") werd overeengekomen dat de Inbrenger, overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Overeenkomst, een portefeuille van onroerende goederen aan de Vennootschap zal overdragen door middel van een inbreng in natura. De Inbreng betreft meer bepaald de onroerende goederen die deel uitmaken van de portefeuille die het voorwerp uitmaakt van de Overeenkomst, en waarvoor de opschortende voorwaarde vervuld is dat een bodemattest dat de overdracht toelaat, beschikbaar is.

De Raad stelt voor om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen door middel van een inbreng in natura van de Onroerende Goederen aangeduid in **Bijlage 1**.

3.1 Inbrengwaarde van de Onroerende Goederen

De Inbreng wordt gewaardeerd op een bedrag van EUR 35.856.125,00 (de "**Inbrengwaarde**").

De Inbrengwaarde werd door de Raad en de Inbrenger conventioneel vastgesteld op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een gangbare yield in de markt voor dit soort vastgoed in de huidige marktomstandigheden en de technische specificiteiten van het vastgoed. De portefeuille telt twee leegstaande winkelpanden, waarvoor rekening werd gehouden met de markthuur.

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

Per 30 september 2021 werd een waardering uitgevoerd door CBRE België, vertegenwoordigd door Pieter Paepen en Kevin Van de Velde.

De contractueel bepaalde Inbrengwaarde stemt overeen met de investeringswaarde, zoals blijkt uit het verslag van de vastgoeddeskundige van de Vennootschap. Uit dit verslag blijkt dat, in overeenstemming met artikel 49 van de GVV-wet, het verschil tussen de Inbrengwaarde en de reële waarde van de Onroerende Goederen zoals geschat door de vastgoeddeskundige, niet meer dan 5% in het nadeel van de Vennootschap bedraagt.

Vergoeding van de Inbreng

De Inbreng zal exclusief worden vergoed door de toekenning aan de Inbrenger van de Nieuwe Aandelen.

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van voorgenomen Inbreng aan de Inbrenger zal worden toegekend, wordt bekomen door de Inbrengwaarde (ten bedrage van EUR 35.856.125,00) te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd), met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal kent, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid (en aldus het verschil tussen de Inbrengwaarde en de totale Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen door de Inbrenger wordt kwijtgescholden).

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 Overeenkomst, zodat, wat de netto-waarde per aandeel betreft, de netto-waarde per aandeel van 30 juni 2021 (d.i. niet meer dan vier maanden vóór de datum van de ondertekening van de Overeenkomst) relevant is.

De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen werd conventioneel vastgesteld op EUR 63,95 per Nieuw Aandeel (de "**Uitgifteprijs**"). Bij het bepalen van de Uitgifteprijs werd onder meer rekening gehouden met de geraamde EPRA-NTA per 30 september 2021[1], die EUR 63,93

[1] Zoals berekend volgens de definitie hernomen in de "EPRA Best Practices Recommendations". De EPRA-NTA past de netto-actief waarde aan volgens de IFRS jaarrekening om belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de

bedraagt. De Uitgifteprijs ligt 5,26% lager dan de slotkoers van het aandeel Retail Estates op 13 oktober, die EUR 67,50 bedroeg.

De Raad stelt derhalve vast dat de conventioneel overeengekomen Uitgifteprijs van EUR 63,95 niet lager is dan de laagste waarde van de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 juni 2021 (EUR 60,97 per aandeel met inbegrip van het recht op het dividend over het boekjaar 2021/2022) (d.i. niet meer dan vier maanden vóór de datum van de Overeenkomst) enerzijds, en de gemiddelde slotkoers gedurende 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de Overeenkomst (EUR 65,48 (afgerond)) anderzijds. Zodoende wordt artikel 26 § 2, 2° van de GVV-wet nageleefd.

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven met coupons nr. 30 en volgende aangehecht, en zullen bijgevolg delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf de aanvang van het lopende boekjaar (lopende van 1 april 2021 tot en met 31 maart 2022).

In het kader van de geplande Inbreng in het kader van het toegestane kapitaal, zal de Raad op 14 oktober 2021 (de "**Datum van Inbreng**") overgaan tot de uitgifte van in totaal 560.689 Nieuwe Aandelen.

3.2 Waardering vastgoeddeskundigen

Overeenkomstig artikel 48 van de 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 gereglementeerde markt aanvraagt. De bedoelde waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven of tot de verhandeling op een gereglementeerde 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 vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

De meest recente (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar perimetervennootschappen, is deze uitgevoerd per 30 september 2021, deels door Cushman & Wakefield België, deels door Cushman & Wakefield Nederland, deels door Stadim, deels door CBRE België, deels door CBRE Nederland en deels door Colliers Nederland (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 1 maand op het ogenblik van de datum van uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de toelating tot de

---

reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedbeleggingsmaatschappij. Concreet wordt de EPRA-NTA van Retail Estates als volgt berekend: de netto-actief waarde, aangepast om rekening te houden de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn. In het bijzonder wordt verondersteld dat entiteiten activa kopen en verkopen wat leidt tot bepaalde niveaus van uitgestelde belastingen (zie pagina 82 van het financieel jaarverslag 2020-2021). De geschatte EPRA-NTA per 30 september 2021 houdt rekening met het pro rata dividend voor boekjaar 2021-2022, maar maakt abstractie van het in augustus 2021 uitgekeerde dividend voor boekjaar 2020-2021.

verhandeling op een gereglementeerde markt van deze Nieuwe Aandelen, zijnde 14 oktober 2021).

4. KAPITAALVERHOGING EN UITGIFTE NIEUWE AANDELEN

De Raad zal naar aanleiding van de Inbreng in het kader van het toegestane kapitaal op 14 oktober 2021 overgaan tot de uitgifte van in totaal 560.689 Nieuwe Aandelen aan de Inbrenger.

4.1 Beschrijving van de Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (coupon nr. 30 met betrekking tot het dividend voor het lopende boekjaar 2021-2022 en volgende zijn aangehecht aan de Nieuwe Aandelen).

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven aan de Inbrenger in de vorm van aandelen op naam en kunnen, met uitzondering van het aantal aandelen waarvoor een tijdelijke lock-up verbintenis werd aangegaan, op verzoek van de Inbrenger worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen.

De Nieuwe Aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, worden genoteerd met dezelfde liquiditeit en met dezelfde rechten als de bestaande aandelen in de Vennootschap, zodat de Inbrenger de Nieuwe Aandelen (met uitzondering van het aantal aandelen waarop een tijdelijke lock-up van toepassing is), na hun omzetting in gedematerialiseerde vorm, vrij kan verhandelen, onder voorbehoud van de medewerking van Euronext Brussels, Euronext Amsterdam en Euroclear.

Overeenkomstig artikel 1, vijfde lid, a) van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, wordt geen prospectus opgesteld in het kader van de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam. Er is met toepassing van voormelde bepaling 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 kapitaal te verhogen met een bedrag gelijk aan het aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde 560.689 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 12.615.720,94. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de totale uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (d.i. EUR 35.856.061,55) en het bedrag dat in kapitaal wordt ingebracht (d.i. EUR 12.615.720,94) zal, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, als een beschikbare reserve op een afzonderlijke rekening "Beschikbare Uitgiftepremies", onder het eigen vermogen op het passief van de balans van de Vennootschap worden geboekt.

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

Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap EUR 284.984.601,97 en wordt het vertegenwoordigd door 12.665.763 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van EUR 63,95 per Nieuw Aandeel, zullen, ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging, 560.689 Nieuwe Aandelen worden uitgegeven en zal het kapitaal verhoogd worden met EUR 12.615.720,94, en dus van EUR 284.984.601,97 gebracht worden op EUR 297.600.322,91 vertegenwoordigd door 13.226.452 aandelen.

De uitgifte van 560.689 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 4,25% op het vlak van deelname in stemrechten en in de winst.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte vermindering 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 14 oktober 2021, maar de Nieuwe Aandelen reeds vanaf de aanvang van het lopende boekjaar (d.i. vanaf 1 april 2021) in het resultaat zullen delen. Het dilutief effect op het EPRA-resultaat per aandeel zal naar verwachting EUR 0,19 per aandeel bedragen.

Uitgaande van de cijfers per 30 juni 2021 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 60,97, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 juni 2021 (met inbegrip van het eventuele dividend over het boekjaar 2021/2022 en afgerond tot op de eurocent).

6. TOEGESTANE KAPITAAL

De Raad wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura gebruik te maken van het toegestane 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 maatschappelijk 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) op elk ogenblik 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, met dien verstande dat de raad van bestuur het kapitaal overeenkomstig dit punt (c) enkel zal kunnen verhogen voor zover en in de mate dat het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig dit lid zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging, of

(d) 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 machtiging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 23 juli 2018 werd op 6 augustus 2018 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad gepubliceerd, en werd toegekend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 23 juli 2018 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad (d.i., t.e.m. 5 augustus 2023). Op de buitengewone algemene vergadering van 23 december 2019 werd deze initiële machtiging, overeenkomstig artikel 26, §1, 3° lid GVV-Wet, uitgebreid om kapitaalverhogingen toe te laten met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders. Deze uitbreiding werd op 16 januari 2020 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt.

De techniek van het toegestane kapitaal staat een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid en snelheid van uitvoering toe.

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

- een eerste maal op 26 september 2018, waarbij het 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 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 kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura werd verhoogd met EUR 630.010,91;
- een vierde maal op 24 juni 2019 waarbij het kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend werd verhoogd met EUR 7.584.048,82;
- een vijfde maal op 26 juni 2019 waarbij het kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura van een schuldvordering werd verhoogd met EUR 16.875.292,20;
- een zesde maal op 22 juli 2019 waarbij het kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura van een schuldvordering werd verhoogd met EUR 1.187.075,56; en
- een zevende maal op 20 augustus 2020 waarbij het kapitaal van de Vennootschap naar aanleiding van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend werd verhoogd met EUR 795.366,28.

Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestane 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 119.733.224,39 voor zover het kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en

(c) EUR 28.498.460,20 voor zover het kapitaalverhogingen betreft bij wijze van inbreng in geld waarbij niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap ("*accelerated bookbuilding*"); en

(d) EUR 235.845.371,09 voor zover het een andere vorm van kapitaalverhoging betreft dan deze vermeld onder (a), (b) en (c).

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane 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 (d) hierboven.

Het beschikbare saldo van het toegestane kapitaal op grond van de machtiging onder punt (d) hierboven op datum van dit inbrengverslag, voorafgaand aan de Inbreng (die eveneens binnen het kader van het toegestane kapitaal zal plaatsvinden), bedraagt derhalve EUR 235.845.371,09.

Na de verrichting zal het beschikbaar saldo van het toegestane kapitaal onder punt (d) EUR 223.229.650,15 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 nog niet verstreken.

7. VERANTWOORDING BELANG VAN DE INBRENG IN NATURA EN DE VOORGESTELDE KAPITAALVERHOGING VOOR DE VENNOOTSCHAP

De inbreng in natura van de Onroerende Goederen en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging draagt bij tot de versteviging van het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. 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.

Gelet op het voorgaande is de voorgestelde Inbreng naar het oordeel van de Raad verantwoord en in het belang van de Vennootschap.

8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Het verslag opgesteld door de Commissaris van de Vennootschap, PwC Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Jeroen Bockaert, is aangehecht als **Bijlage 2**.

Het Verslag van de Commissaris werd opgesteld overeenkomstig artikel 7:179, § 1, tweede lid en 7:197, § 1, tweede lid WVV.

De conclusie van het Verslag van de Commissaris is de volgende:

"[Conclusie van de commissaris aan de Raad van Bestuur van vennootschap Retail Estates NV

Overeenkomstig de artikelen 7:179 en 7:179 WVV, brengen wij hierna aan de raad van bestuur van Retail Estates NV, optredend in het kader van het toegestane kapitaal overeenkomstig artikel 7:199 WVV, en per ultimo de aandeelhouders van de Vennootschap, onze conclusie uit in het kader van onze opdracht als commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van [•].

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze Norm zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen".

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:179 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het bijzonder verslag van de raad van bestuur op datum van [•] onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;
- de toegepaste waardering;
- de daartoe aangewende methodes van waardering.

Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingsmethodes leiden tot de waarden van de inbreng(en) en deze ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen.

De werkelijke vergoeding bestaat uit de uitgifte van in totaal [560.689/539.544] nieuwe aandelen in de Vennootschap aan een uitgifteprijs van EUR 63,95. De nieuwe aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap (coupon nr. 30 met betrekking tot het dividend voor het lopende boekjaar 2021-2022 en volgende zijn aangehecht aan de nieuwe aandelen). De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven aan de Inbrenger in de vorm van aandelen op naam en kunnen, met uitzondering van het aantal aandelen waarvoor een tijdelijke lock-up verbintenis werd aangegaan, op verzoek van de Inbrenger worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen.

De nieuwe aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam, worden genoteerd met dezelfde liquiditeit en met dezelfde rechten als de bestaande aandelen in de Vennootschap, zodat de Inbrenger de nieuwe aandelen (met uitzondering van het aantal aandelen waarop een tijdelijke lock-up van toepassing is), na hun omzetting in gedematerialiseerde vorm, vrij kan verhandelen, onder voorbehoud van de medewerking van Euronext Brussels, Euronext Amsterdam en Euroclear.

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van de raad van bestuur is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn om de raad van bestuur van de Vennootschap, optredend in het kader van het toegestane kapitaal overeenkomstig artikel 7:199 WVV, en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is ("no fairness opinion").

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende

- De inbreng in natura

  Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

  - het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;
  - de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en
  - het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.

- De uitgifte van aandelen

  Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor:

  - de verantwoording van de uitgifteprijs; en
  - de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Verantwoordelijkheid van de commissaris betreffende

- De inbreng in natura

De commissaris is verantwoordelijk voor:

- het onderzoeken van de door het bestuursorgaan gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
- het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingsmethodes;
- de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
- het vermelden van de werkelijke vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

- De uitgifte van aandelen

- De commissaris is verantwoordelijk voor:
  - de beoordeling of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het speciaal verslag van het bestuursorgaan dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de raad van bestuur van de Vennootschap, optredend in het kader van het toegestane kapitaal overeenkomstig artikel 7:199 WVV, en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikel 7:197 WVV in het kader van kapitaalverhoging door inbreng in natura en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.]"

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

Opgemaakt op 14 oktober 2021.

Voor de Raad,

Naam: Jan De Nys	Naam: Kara De Smet
Titel: Gedelegeerd bestuurder	Titel: Bestuurder

Bijlage 1: Beschrijving Onroerende Goederen

Bijlage 2: Verslag van de Commissaris

BIJLAGE 1 – BESCHRIJVING ONROERENDE GOEDEREN

Locatie Onroerend Goed	Kadastrale gegevens
1. Aarschot	Een grootwarenhuis op en met grond met een achterliggend perceel grond, tezamen met een kadastrale oppervlakte van 9.070 m², thans ten kadaster gekend Aarschot, Herseltsesteenweg 74, 2de afdeling, sectie G, nummers 107L3 P0000 en 108G2 P0000.
2. Aartselaar	Een magazijn op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.454 m², thans ten kadaster gekend Aartselaar, Boomsesteenweg 79/2, 1ste afdeling, sectie B, nummer 341H P0000.
	Een commercieel gebouw op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.000 m², thans ten kadaster gekend Aartselaar, Boomsesteenweg 79/1, 1ste afdeling, sectie B, nummer 341E P0000.
3. Balen	Een handelseigendom, bestaande uit een handelsgelijkvloers, ingedeeld in twee grootwarenhuizen op het gelijkvloers en drie appartementen op het eerste verdiep, waarvan er twee thans vergund zijn als kantoren , op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 6.999 m², thans ten kadaster gekend Balen, Steegstraat 52, 1ste afdeling, sectie A, nummer 809/E2 P0000.
4. Bree	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 2.403 m², thans ten kadaster gekend Bree, Toleikstraat 20, 1ste afdeling, sectie B, nummer 166C P0000.
5. Brugge	Een winkelruimte in een winkelcomplex, genaamd "Hoge Express", gekend als lot 5, met name de winkelruimte 5, met een kadastrale oppervlakte van 1.000 m², thans ten kadaster gekend Brugge, 30ste afdeling (voorheen Sint-Andries 4de afdeling), sectie B, nummer 628W P0000 en omvattende in privatieve eigendom: het volledig gebouw met dak, zoals aangeduid op het splitsingsplan als "lot 5";en in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid 120/1.000ste in de gemene delen der commerciële zone, waaronder de grond of 120 aandelen in de vereniging van mede-eigenaars met een totale kadastrale oppervlakte van 13.360 m², thans ten kadaster gekend Brugge, 30ste afdeling (voorheen Sint-Andries 4de afdeling), sectie B, nummer 675 L P0000.
6. Denderleeuw	Een commercieel gebouw op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 2.837 m², thans

	ten kadaster gekend Denderleeuw, Steenweg 391, 2de afdeling, sectie B, nummer 409N2 P0000.
	Een terrein, met een kadastrale oppervlakte van 695 m², thans ten kadaster gekend Denderleeuw, Steenweg, 2de afdeling, sectie B, nummer 410E P0000.
	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 2.095 m², thans ten kadaster gekend Denderleeuw, Steenweg 389, 2de afdeling, sectie B, nummer 409P2 P0000.
7. Dendermonde	De erfpachtrechten op een commercieel gebouw, op en met grond, met een kadastrale oppervlakte van 2.778 m², thans ten kadaster gekend Dendermonde, Mechelsesteenweg 140, 1ste afdeling, sectie E, nummer 180B P0000.
8. Essen	Een commercieel gebouwop en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.348 m², thans ten kadaster gekend Essen, Spijker 45, 1ste afdeling, sectie B, nummer 477A P0000.
9. Jemeppe-sur-Sambre	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 2.079 m², thans ten kadaster gekend Jemeppe-sur-Sambre, Rue Baty Des Puissanses, 1ste afdeling, sectie C, nummer 407L10 P0000.
10. Lier	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.911 m², thans ten kadaster gekend Lier, Antwerpsesteenweg 338, 2de afdeling, sectie A, nummer 378V P0000.
11. Lokeren	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 1.860 m², thans ten kadaster gekend Lokeren, Zelebaan 61, 2de afdeling, sectie B, nummer 736A2 P0000.
	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 1.044 m², thans ten kadaster gekend Lokeren, Zelebaan 65, 2de afdeling, sectie B, nummer 736E P0000.
	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 4.748 m², thans ten kadaster gekend Lokeren, Zelebaan 69, 2de afdeling, sectie B, nummer 736W P0000.
	Een terrein, met een kadastrale oppervlakte van 120 m², thans ten kadaster gekend als een handelshuis, Lokeren, Zelebaan 71, 2de afdeling, sectie B, nummer 736X P0001.
	Een perceel parking, met een kadastrale oppervlakte van 668 m², thans ten kadaster gekend als een perceel bouwgrond, Lokeren, Zelebaan, sectie B, nummer 737G P0001.
	Een elektriciteitscabine op en met grond, met een kadastrale oppervlakte van 13 m², thans ten kadaster gekend Lokeren, Zelebaan 69+, sectie B, nummer 736V P0000.
12. Mechelen	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.370 m², thans

	ten kadaster gekend Mechelen, Electriciteitstraat, 2de afdeling, sectie B, nummer 490G4 P0000, zijnde lot 2 van blok C, houdende 6000/18000sten in mede-eigendom in blok C en blok C houdende 18.000/46.000sten in mede-eigendom in het geheel.
13. Sint-Pieters-Leeuw	Een parking, met een kadastrale oppervlakte van 2.152 m², thans ten kadaster gekend Sint-Pieters-Leeuw, Ruisbroeksesteenweg +2, 2de afdeling, sectie E, nummer 507/02Z P0000.
14. Tienen	Een commercieel gebouw, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.080 m², thans ten kadaster gekend Tienen, Leuvenselaan 483, 1ste afdeling, sectie A, nummer 207E P0000 en een stuk parking, met kadastrale oppervlakte van 225 m², thans ten kadaster gekend Tienen, Leuvenselaan (Kavel B), 1ste afdeling, sectie A, nummer 201F P0000.
15. Tournai	Een winkelcomplex, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van in totaal 3.938 m², thans ten kadaster gekend Tournai, Rue Des Roselières, 32ste afdeling, sectie C, nummers 90K P0000 (217 m²) – 90L P0000 (781 m²) – 90M P0000 (2.940 m²).
16. Veurne	Een commercieel gebouw op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.633 m², thans ten kadaster gekend Veurne, Pannestraat 221, 1ste afdeling, sectie E, nummer 296E P0000.
17. Zaventem	Een handelseigendom, op en met grond met een kadastrale oppervlakte van 3.318 m², thans ten kadaster gekend Zaventem, Leuvensesteenweg 413/415, 2de afdeling, sectie C, nummer 343K2 P0000.

BIJLAGE 2 - VERSLAG VAN DE COMMISSARIS