

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

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

---

Dames en Heren,

1. **INLEIDING**

Bij de overeenkomst van 6 augustus 2018 (de "Overeenkomst") werd onder andere overeengekomen dat de Burgerlijke Maatschap FAMILIE DE GOEDE - HEREMANS, een burgerlijke maatschap naar Belgisch recht, statutair gevestigd te Vossenbergsstraat 99, 3500 Hasselt, overeenkomstig de modaliteiten van de Overeenkomst, 500 van de door haar aangehouden aandelen in de naamloze vennootschap Etablissements Hayen NV zou overdragen aan Retail Warehousing Invest NV, een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap en dochter van de Vennootschap.

Ingevolge de Overeenkomst werd 100% van de aandelen in Etablissements Hayen NV door de Vennootschap, samen met Retail Warehousing Invest NV, verworven. Het voornaamste vastgoed aangehouden door Etablissements Hayen NV betreffen één baanwinkel te 3630 Maasmechelen, Koninginnelaan 125-127 en een reeks baanwinkels te 3600 Genk, Hasseltweg 97-107 & 183.

Een gedeelte van de verkoopprijs, ten bedrage van EUR 2.310.000, verschuldigd door Retail Warehousing Invest NV aan de Burgerlijke Maatschap FAMILIE DE GOEDE - HEREMANS, werd echter niet betaald.

De partijen zijn overeengekomen dat de Burgerlijke Maatschap FAMILIE DE GOEDE – HEREMANS (de "Inbrenger") de schuldvordering die ontstaan is door de niet-betaling van het gedeelte van de verkoopprijs ten bedrage van EUR 2.310.000, verschuldigd door Retail Warehousing Invest NV (de "Schuldvordering"), zal inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap bij wijze van een inbreng in natura in het kader van toegestaan kapitaal (de "Inbreng").

De Schuldvordering wordt voldaan door de Retail Warehousing Invest NV door middel van de Inbreng.

Bijgevolg werd de inbrengwaarde van de Schuldvordering door de raad van bestuur van de Vennootschap (de "Raad") en de Inbrenger (zoals hierboven uiteengezet) conventioneel vastgesteld op EUR 2.310.000 (de "Inbrengwaarde").

De Inbreng zal worden vergoed door de uitgifte van 35.000 nieuwe aandelen in de Vennootschap (de "Nieuwe Aandelen") aan de Inbrenger tegen een uitgifteprijs van EUR 66,00 (incl. coupon

27, die het recht op het eventuele dividend over het lopende boekjaar, lopende van 1 april 2018 tot en met 31 maart 2019, vertegenwoordigt) per Nieuw Aandeel.

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

De Inbreng zal plaatsvinden op 26 september 2018.

## 2. **BESTAANSREDEN VAN HET VERSLAG**

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

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

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

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

## 3. **BESCHRIJVING VAN DE INBRENG**

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

### 3.1 **Inbrengwaarde van de Schuldvordering**

De conventionele inbrengwaarde van de Schuldvordering werd door de Raad en de Inbrenger vastgesteld op EUR 2.310.000.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GJV-wet dient er een waarderingsverslag opgesteld te worden met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de Openbare GJV en anderzijds EUR 2.500.000. Aangezien de Inbreng een verrichting met een waarde van EUR 2.310.000 vertegenwoordigt, is artikel 49, §1 van de GJV-Wet niet van toepassing.

## **Vergoeding van de Inbreng**

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

Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen Inbreng aan de Inbrenger zal worden toegekend, wordt bekomen door de Inbrengwaarde van EUR 2.310.000 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.

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2<sup>o</sup> van de GVV-wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Openbare GVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De peildatum werd door de partijen vastgelegd op de datum van de ondertekening van de Overeenkomst, zijnde 6 augustus 2018.

De "**Uitgifteprijs**" wordt conventioneel vastgesteld op EUR 66,00. De Uitgifteprijs ligt 10,33% lager dan de slotkoers van het aandeel Retail Estates op 25 september 2018, die EUR 73.60 bedroeg.

De Raad stelt derhalve vast dat de conventioneel overeengekomen uitgifteprijs van EUR 66,00 niet lager is dan de laagste waarde van de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 juni 2018 (EUR 61,59 per aandeel met inbegrip van het recht op het eventuele dividend over boekjaar 2018/2019) (d.i. niet meer dan vier maanden vóór datum van de Overeenkomst) enerzijds en de gemiddelde slotkoers gedurende 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de Overeenkomst (EUR 77,19) anderzijds. Zodoende wordt artikel 26 §2, 2<sup>o</sup> van de GVV-Wet nageleefd.

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 27 en volgende aangehecht en zullen derhalve delen in het eventuele resultaat van het lopende boekjaar (lopende van 1 april 2018 tot en met 31 maart 2019).

In het kader van de geplande Inbreng worden dus 35.000 Nieuwe Aandelen uitgegeven.

### **3.2 Waardering vastgoeddeskundigen**

Overeenkomstig artikel 48 van de GVV-wet dienen de onroerende goederen van de Vennootschap en haar perimetervennootschappen door de vastgoeddeskundige te worden gewaardeerd, onder meer telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de portefeuille en voorzover de deskundige bevestigt dat er geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed.

De volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar perimetervennootschappen werd met referentiedatum per 30 juni 2018 gewaardeerd deels door Cushman & Wakefield, deels door CB Richard Ellis en deels door Stadim.

De Vennootschap heeft vanwege dezelfde onafhankelijke vastgoeddeskundigen, zijnde respectievelijk Cushman & Wakefield Nederland (op 28 augustus 2018), Cushman & Wakefield België (op 28 augustus 2018) CB Richard Ellis Nederland (op 28 augustus 2018), CB Richard Ellis België (op 29 augustus 2018) en Stadim (op 28 augustus 2018), de bevestiging ontvangen dat geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed.

#### **4. KAPITAALVERHOOGING EN UITGIFTE NIEUWE AANDELEN**

De Raad zal naar aanleiding van de Inbreng in het kader van het toegestaan kapitaal op 26 september 2018 overgaan tot de uitgifte van 35.000 Nieuwe Aandelen aan de Inbrenger.

##### **4.1 Beschrijving van de Nieuwe Aandelen**

De Nieuwe Aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten en plichten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap, met dien verstande echter dat de Nieuwe Aandelen slechts zullen delen in het resultaat van het lopende boekjaar, dat een aanvang heeft genomen op 1 april 2018 (coupon nr. 27 met betrekking tot het dividend voor het boekjaar 2018-2019 en volgende aangehecht).

De Raad is voornemens na uitgifte, zo spoedig mogelijk de toelating tot de verhandeling van deze Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam aan te vragen, met verwacht effect op of rond 1 oktober 2018.

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 voormeld artikel immers geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van aandelen die over een periode van twaalf maanden minder dan 20% vertegenwoordigen van het aantal aandelen van dezelfde categorie die al tot de verhandeling op dezelfde markt zijn toegelaten, wat *in casu* het geval is.

De Nieuwe Aandelen zijn op naam bij uitgifte maar kunnen vanaf hun effectieve verhandeling op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam omgezet worden in gedematerialiseerde aandelen op een effectenrekening bij een financiële instelling naar keuze van de Inbrenger.

##### **4.2 Bedrag kapitaalverhoging**

De Raad stelt voor het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een bedrag gelijk aan het aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde 35.000 Nieuwe Aandelen, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap, zijnde (ongeveer) EUR 22,50 per aandeel, waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt bijgevolg EUR 787.513,64. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgesteld.

Het verschil tussen de totale uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (d.i. EUR 2.310.000) en het bedrag dat in kapitaal wordt ingebracht (d.i. EUR 787.513,64) zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies", zijnde aldus EUR 1.522.486,36, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeschaft worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 W.Venn.

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

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap EUR 256.225.278,98 en wordt het vertegenwoordigd door 11.387.593 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van EUR 66,00, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging 35.000 nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het maatschappelijk kapitaal verhoogd worden met EUR 787.513,64, en dus van EUR 256.225.278,98 gebracht worden op EUR 257.012.792,62 vertegenwoordigd door 11.422.593 aandelen.

De uitgifte van 35.000 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 0,31 % op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte stijging van de schuldgraad van de Vennootschap. Er is kans op een beperkte verwatering van het EPRA-resultaat per aandeel. Er kan immers verwatering optreden doordat de kapitaalverhoging is gepland op 26 september 2018, maar de Nieuwe Aandelen reeds vanaf het boekjaar dat start op 1 april 2018 in het resultaat delen. Het dilutief effect op het EPRA-resultaat per aandeel wordt verwacht EUR 0,01 per aandeel te bedragen.

Uitgaande van de cijfers per 30 juni 2018 zal er geen financiële verwatering zijn van de bestaande aandeelhouders wat de netto-waarde per aandeel betreft, aangezien de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in elk geval hoger zal zijn dan EUR 61,59, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 31 juni 2018 (met inbegrip van dividend).

#### **6. TOEGESTAAN KAPITAAL**

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 23 juli 2018 een machtiging verleend aan de Raad voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de statutenwijziging beslist door deze buitengewone algemene vergadering van 23 juli 2018, om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum 100% van het bedrag van het maatschappelijk kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die overgaat tot goedkeuring van de machtiging, zijnde EUR 256.225.278,98 zoals gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 6 augustus 2018.

De Raad heeft sindsdien nog geen gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen, zodanig dat het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op datum van dit inbrengverslag, voorafgaand aan de Inbreng (die eveneens binnen het kader van het toegestaan kapitaal zal plaatsvinden) EUR 256.225.278,98 is. Na de verrichting zal het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal EUR 255.437.765,34 bedragen.

#### 7. BELANG VAN DE INBRENG EN DE KAPITAALVERHOGING VOOR DE VENNOOTSCHAP

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

#### 8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

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

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

De conclusie van het verslag is de volgende:

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

*De door de Raad van Bestuur van Retail Estates NV voorgenomen inbreng in natura bestaat uit een schuld die Retail Warehousing Invest NV heeft ten opzichte van de inbrenger en die is ontstaan door de gedeeltelijke niet-betaling van de verkoopprijs van 500 aandelen die de Burgerlijke Maatschap FAMILIE DE GOEDE - HEREMANS aanhield in de vastgoedvennootschap Etablissements Hayen NV en die zij bij overeenkomst van 6 augustus 2018 heeft verkocht aan Retail Estates NV en Retail Warehousing Invest NV.*

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

*De waarde werd bepaald op basis van het nominale bedrag van de schuld in de boeken van Retail Warehousing Invest NV. Aangezien het gaat om een korte termijnvordering op een solvabele vennootschap zijn wij van oordeel dat deze enige toegepaste waarderingsmethode geschikt is ten aanzien van de kenmerken van de verrichting, dat deze verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt en dat ze leidt tot een waarde die gelijk is aan (en dus niet lager ligt dan) de voorgenomen inbrengwaarde.*

*Door de inbreng die het voorwerp is van onderhavig verslag, zal het maatschappelijk kapitaal van Retail Estates NV worden verhoogd voor een bedrag van EUR 787.513,64 (35.000 aandelen vermenigvuldigd met de fractiewaarde van de op dat ogenblik bestaande aandelen van Retail Estates NV, met name (afgerond) EUR 22,50) en zal het aldus gebracht worden op EUR 257.012.792,62, vertegenwoordigd door 11.422.593 aandelen, zonder vermelding van een nominale waarde. Het verschil tussen de totale uitgifteprijs (35.000 aandelen aan een uitgifteprijs per aandeel van EUR 66,00) van de nieuwe aandelen en het bedrag van de kapitaalverhoging zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening*

*“uitgiftepremies” voor een bedrag van EUR 1.522.486,36. Uit het voorgaande blijkt dat de waarde van de als tegenprestatie voor de nieuwe aandelen toegekende vergoeding niet hoger is dan de inbrengwaarde.*

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

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

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

*Sint-Stevens-Woluwe, 25 september 2018*

*De Commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba  
vertegenwoordigd door*

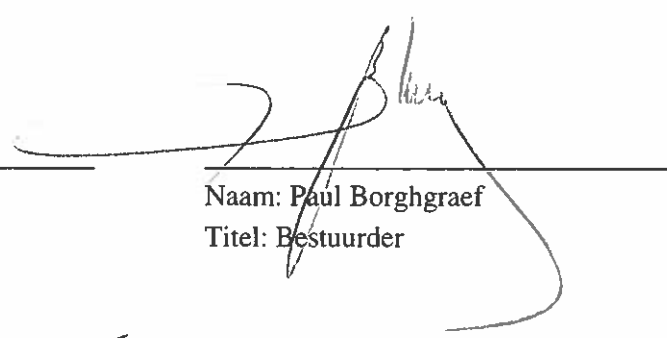
*Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor”*

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

Opgemaakt op 26 september 2018.

Voor de Raad,

  
\_\_\_\_\_  
Naam: Jan De Nys  
Titel: Gedelegeerd bestuurder

  
\_\_\_\_\_  
Naam: Paul Borghgraef  
Titel: Bestuurder

  
\_\_\_\_\_  
Naam: Kara De Smet  
Titel: Bestuurder

**Bijlage 1: Bijzonder verslag van de commissaris**

**BIJLAGE 1 - VERSLAG VAN DE COMMISSARIS**





**RETAIL ESTATES NV**

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

25 september 2018

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

---

**1. Opdrachtschrijving**

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

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

Artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen stelt immers dat:

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Identificatie van de verrichting**

### **2.1 Beschrijving van de inbreng**

De inbreng (de "Inbreng") bestaat uit een schuld die Retail Warehousing Invest NV heeft ten opzichte van de Burgerlijke Maatschap FAMILIE DE GOEDE - HEREMANS, ( de "Inbrenger") en die is ontstaan door de gedeeltelijke niet-betaling door Retail Warehousing Invest NV van de verkoopprijs van 500 aandelen in de vastgoedvennootschap Etablissements Hayen NV die de Inbrenger aanhield en die zij bij overeenkomst van 6 augustus 2018 heeft verkocht aan Retail Warehousing Invest NV.

### **2.2 Waardering van de Inbreng**

De schuld bedraagt EUR 2.310.000,00. De inbrengwaarde werd door de Raad van Bestuur en de Inbrenger bijgevolg vastgesteld op EUR 2.310.000 (de "Inbrengwaarde").

### **2.3 De als tegenprestatie verstrekte vergoeding**

Volgens het ontwerp van Bijzonder Verslag van de raad van bestuur van de inbrenggenietende vennootschap bestaat de vergoeding voor de Inbreng uit een uitgifte van 35.000 nieuwe aandelen.

De nieuwe aandelen zullen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap, inclusief deelname in het resultaat van het lopende boekjaar (lopende van 1 april 2018 tot en met 31 maart 2019).

Het ontwerp van Bijzonder Verslag voorziet om na uitgifte de toelating tot de verhandeling van deze Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam aan te vragen met effect op 1 oktober 2018.

## **2.4 Belang voor de Vennootschap**

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

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

## **3. Uitgevoerde werkzaamheden**

### **3.1 Toegepaste methode van waardering**

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

Zoals in het ontwerp van Bijzonder Verslag wordt toegelicht, werd de Inbrengwaarde met de Inbrenger vastgesteld op EUR 2.310.000.

De Inbrenger, schuldeiser, heeft verklaard dat de ingebrachte vordering vrij, zuiver en onbelast is.

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

De waarde werd bepaald op basis van het nominale bedrag van de schuld in de boeken van Retail Warehousing Invest NV. Aangezien het gaat om een korte termijnevordering op een solvabele vennootschap zijn wij van oordeel dat deze enige toegepaste waarderingmethode geschikt is ten aanzien van de kenmerken van de verrichting, dat deze verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt en dat ze leidt tot een waarde die gelijk is aan (en dus niet lager ligt dan) de voorgenomen Inbrengwaarde.

### **3.2 Berekening van de uitgifteprijs van de uit te geven aandelen**

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

De Raad van Bestuur heeft als referentiedatum voor de vaststelling van de minimale uitgifteprijs de datum van de inbrengovereenkomst gekozen, namelijk 6 augustus 2018.

De netto-waarde per aandeel die de Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft weerhouden is die op 30 juni 2018, en bedraagt EUR 61,59 per aandeel. Wij merken op dat wij de financiële staten per 30 juni 2018, waarop deze netto-waarde gebaseerd is, niet hebben geattesteerd.

In uitvoering van artikel 48§1 van de GVV-Wet werd de waarde van de volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille op 30 juni 2018 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de Vennootschap gewaardeerd. De Vennootschap heeft vanwege dezelfde onafhankelijke vastgoeddeskundigen, zijnde respectievelijk zijnde respectievelijk Cushman & Wakefield Nederland (op 28 augustus 2018), Cushman & Wakefield België (op 28 augustus 2018) CB Richard Ellis Nederland (op 28 augustus 2018), CB Richard Ellis België (op 29 augustus 2018) en Stadim (op 28 augustus 2018), de bevestiging ontvangen dat geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed.

De gemiddelde slotkoers per aandeel over de periode van 6 juli 2018 tot 5 augustus 2018 (30 kalenderdagen voorafgaand aan de overeenkomst) bedraagt 77,19 EUR (afgerond) per aandeel.

De Raad van Bestuur neemt zich voor om de nieuwe aandelen uit te geven tegen een uitgifteprijs van EUR 66 per aandeel, hetgeen niet lager is dan de laagste waarde die bekomen is in de voorgaande paragrafen, m.n. EUR 61,59.

### 3.3 Berekening van het aantal uit te geven aandelen

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

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

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

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

$$\frac{\text{EUR 2.310.000}}{\text{EUR 66}} = 35.000 \text{ nieuwe aandelen}$$

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

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt op datum van onderhavig verslag EUR 256.225.278,98 vertegenwoordigd door 11.387.593 aandelen, zonder vermelding van een nominale waarde. De fractiewaarde van de bestaande aandelen bedraagt bijgevolg EUR 22,50 (afgerond) per aandeel.

Door de Inbreng die het voorwerp is van onderhavig verslag, zal het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap worden verhoogd voor een bedrag van EUR 787.513,64 (35.000 aandelen vermenigvuldigd met de fractiewaarde van de op dat ogenblik bestaande aandelen van de Vennootschap, met name (afgerond) EUR 22,50) en zal het aldus gebracht worden op EUR 257.012.792,62, vertegenwoordigd door 11.422.593 aandelen, zonder vermelding van een nominale waarde. Het verschil tussen de totale uitgifteprijs (35.000 aandelen aan een uitgifteprijs per aandeel van EUR 66,00) van de nieuwe aandelen en het bedrag van de kapitaalverhoging zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" voor een bedrag van EUR 1.522.486,36.

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

|   |                      |
|---|----------------------|
| Inbrengwaarde:  | <u>EUR 2.310.000</u> |
| Waarde van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding: |                      |
| - Aantal nieuwe aandelen                                | # 35.000             |
| - Fractiewaarde van de aandelen per aandeel (afgerond)  | EUR 22,50            |
| - Totale waarde in het kapitaal                         | EUR 787.513,64       |
| - Uitgiftepremie  | EUR 1.522.486,36     |
| Totale waarde van de vergoeding                         | <u>EUR 2.310.000</u> |

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

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

### **3.5 Andere toegekende vergoedingen**

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

### **3.6 Gebeurtenissen na waarderingsdatum**

Wij hebben geen kennis van belangrijke gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de datum van bepaling van de vergoeding en die een betekenisvolle impact kunnen hebben op de verrichting.

## **4. Besluit**

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

De door de Raad van Bestuur van Retail Estates NV voorgenomen inbreng in natura bestaat uit een schuld die Retail Warehousing Invest NV heeft ten opzichte van de inbrenger en die is ontstaan door de gedeeltelijke niet-betaling van de verkoopprijs van 500 aandelen die de Burgerlijke Maatschap FAMILIE DE GOEDE - HEREMANS aanhield in de vastgoedvennootschap Etablissements Hayen NV en die zij bij overeenkomst van 6 augustus 2018 heeft verkocht aan Retail Estates NV en Retail Warehousing Invest NV.

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

De waarde werd bepaald op basis van het nominale bedrag van de schuld in de boeken van Retail Warehousing Invest NV. Aangezien het gaat om een korte termijnvordering op een solvabele vennootschap zijn wij van oordeel dat deze enige toegepaste waarderingsmethode geschikt is ten aanzien van de kenmerken van de verrichting, dat deze verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt en dat ze leidt tot een waarde die gelijk is aan (en dus niet lager ligt dan) de voorgenomen inbrengwaarde.

Door de inbreng die het voorwerp is van onderhavig verslag, zal het maatschappelijk kapitaal van Retail Estates NV worden verhoogd voor een bedrag van EUR 787.513,64 (35.000 aandelen vermenigvuldigd met de fractiewaarde van de op dat ogenblik bestaande aandelen van Retail Estates NV, met name (afgerond) EUR 22,50) en zal het aldus gebracht worden op EUR 257.012.792,62, vertegenwoordigd door 11.422.593 aandelen, zonder vermelding van een nominale waarde. Het verschil tussen de totale uitgifteprijs (35.000 aandelen aan een uitgifteprijs per aandeel van EUR 66,00) van de nieuwe aandelen en het bedrag van de kapitaalverhoging zal worden geboekt op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies" voor een bedrag van EUR 1.522.486,36. Uit het voorgaande blijkt dat de waarde van de als tegenprestatie voor de nieuwe aandelen toegekende vergoeding niet hoger is dan de inbrengwaarde.

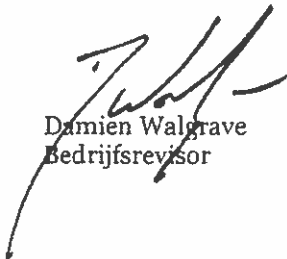
De beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid.

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

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

Sint-Stevens-Woluwe, 25 september 2018

De Commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren bevb  
vertegenwoordigd door



Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor

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