

RETAIL ESTATES NV

naamloze vennootschap

openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
met maatschappelijke zetel te Industrielaan 6, 1740 Ternat (België),
ondernemingsnummer 0434.797.847 (RPR Brussel)
(de "Vennootschap" of "Retail Estates")

BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 596 W.VENN. MET BETREKKING TOT EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTAAN KAPITAAL MET OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT EN MET TOEKENNING VAN ONHERLEIDBARE TOEWIJZINGSRECHTEN

De raad van bestuur van de Vennootschap legt hierbij zijn bijzonder verslag voor overeenkomstig artikel 596 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn.") met betrekking tot een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders (de "Kapitaalverhoging").

Dit verslag kadert in een openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal voor een bedrag van maximaal EUR 123.365.580 met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten, een private plaatsing van scrips in de vorm van een "accelerated bookbuilding" (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte in overeenstemming met *Regulation S* van de *US Securities Act* van 1933, en de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de geregementeerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam (de "Verrichting").

Artikel 596 van het W.Venn. bepaalt het volgende:

"De algemene vergadering die moet beraadslagen en besluiten over de kapitaalverhoging, over de uitgifte van converteerbare obligaties of over de uitgifte van warrants, kan met inachtneming van de voorschriften inzake quorum en meerderheid vereist voor een statutenwijziging, in het belang van de vennootschap het voorkeurrecht beperken of opheffen. Het voorstel daartoe moet speciaal in de oproeping worden vermeld.

De raad van bestuur verantwoordt zijn voorstel in een omstandig verslag, dat inzonderheid betrekking heeft op de uitgifteprijs en op de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders. Er wordt een verslag opgesteld door de commissaris of, bij diens ontstentenis, door een bedrijfsrevisor aangewezen door de raad van bestuur, of door een extern accountant aangewezen op dezelfde manier, waarin deze verklaart dat de in het verslag van de raad van bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens (getrouw) zijn en

voldoende om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, voor te lichten. Die verslagen worden neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel overeenkomstig artikel 75. Zij worden in de agenda vermeld. Een afschrift ervan kan worden verkregen overeenkomstig artikel 535. Het ontbreken van de verslagen bedoeld in dit artikel heeft de nietigheid van de beslissing van de algemene vergadering tot gevolg. Het besluit van de algemene vergadering om het voorkeurrecht te beperken of op te heffen moet overeenkomstig artikel 75 op de griffie van de rechtbank van koophandel worden neergelegd."

Hoewel de beslissing tot Kapitaalverhoging door de raad van bestuur van de Vennootschap zal worden genomen in het kader van de hem toegekende machtiging om dit te doen binnen het kader van het toegestaan kapitaal, meent de rechtsleer dat door de raad van bestuur toch een verslag moet worden opgesteld ondanks het feit dat de beslissing tot de Kapitaalverhoging niet aan de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap moet worden voorgelegd.

De commissaris van de Vennootschap moet overeenkomstig artikel 596 van het W.Venn. een verslag opstellen over dit verslag.

1 DOEL EN RECHTVAARDIGING VAN DE VERRICHTING

De Vennootschap is van plan om de netto-opbrengsten van de Verrichting te gebruiken om haar schuldgraad terug te brengen naar een niveau van $\pm 50\%$ (in de hypothese dat op het totale bedrag van de Verrichting wordt ingeschreven), en zo haar groeistrategie verder te zetten en dus haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden, binnen de grenzen van de schuldgraadvork van 50 tot 55% die de raad van bestuur van de Vennootschap nastreeft (dit sluit niet uit dat deze vork gedurende kortere periodes kan worden overschreden). Ter herinnering: de schuldgraad van de Groep bedroeg 58,80% op 31 december 2017.

Op Datum van dit verslag heeft de Vennootschap diverse mogelijke investeringsopportunities van diverse omvang en in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject. De Vennootschap kan hierover geen preciezere informatie geven, gelet op hun stand van zaken, en in het bijzonder omdat geen van deze mogelijke investeringsdossiers vandaag reeds onherroepelijk en onvoorwaardelijke (materiële) verbintenissen van de Vennootschap uitmaken. De Vennootschap is permanent in de markt actief om investeringsopportunities te identificeren die betrekking hebben op reeds opgerichte winkelpanden die als investering worden aangeboden door promotoren of vastgoedinvesteerders. Dergelijke investeringen vormen het grootste deel van de vastgoedinvesteringen die de Vennootschap in de voorbije 19 jaar heeft verricht.

De Vennootschap zal de netto-opbrengsten van de Verrichting investeren in aangekondigde en nieuwe vastgoedinvesteringen voor ongeveer EUR 86,92 mio en zal met het saldo - in een eerste fase - haar financiële schuld verminderen met ongeveer EUR 36,48 mio.

Aangekondigde investeringen

Retail Estates heeft op 26 maart 2018 een overeenkomst onder opschortende voorwaarde ondertekend met het oog op de verwerving van een retailpark gelegen aan de rand van één van de 4 grootsteden die samen de "Randstad Holland" uitmaken. Het retailpark bestaat uit 22 winkelpanden en 2 horecazaken die samen een bebouwde oppervlakte van 28.706 m² vertegenwoordigen. De totale investering bedraagt EUR 47 mio en levert een netto huur van EUR 3,13 mio op, wat een aanvangsrendement van 6,66 % oplevert. De fair value van deze investering bedraagt volgens vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield EUR 43,30 mio.

Deze overeenkomst is afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van financiering door Retail Estates.

Verder wordt een mogelijke desinvestering door verkoop van het retailpark te Zwolle (Nederland) overwogen. Dit retailpark, dat in december 2017 werd verworven, vertegenwoordigt een fair value van EUR 26,6 mio en levert een huurincasso van EUR 2,01 mio op. Een verkoopprocedure werd opgestart naar aanleiding waarvan aan een potentiële koper een exclusiviteit werd toegekend om deze toe te laten een due diligence uit te voeren en naderhand een bindend bod voor te leggen. Een aantal projecten en optimalisaties van de vastgoedportefeuille zijn in uitvoering en zullen binnen 12 maanden geheel of gedeeltelijk gerealiseerd worden. Een overzicht van de belangrijkste gaat hieronder:

- uitbreiding van het winkelpark van de Vennootschap in Barchon: er zal circa 1.000 m² bijgebouwd worden voor 1 of 2 extra winkelunits. Dit project werd opgestart in juni 2017. Er werd voor dit project reeds EUR 0,57 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 1,20 mio investeringen verwacht.
- winkelproject op maat voor Aldi in Nijvel (2.000 m²): deze winkel past in het nieuwe concept dat Aldi aan het uitrollen is en bestaat uit een grote winkeloppervlakte met ondergrondse parking en roltapijten. Dit project werd opgestart in september 2017. Er werd voor dit project reeds EUR 0,40 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 2,06 mio investeringen verwacht.
- uitbreiding van een bestaand winkelpark met 9.500 m² in Frameries. Het bestaande retailpark is een recent gebouwd complex dat in een dicht bevolkte regio tussen Mons (Bergen) en de Franse grens uitgebouwd werd tot een sterke aantrekkingspool. De 8 winkels die sinds 2012 geopend werden vertegenwoordigen ca. 10.000 m² winkeloppervlakte. De Vennootschap heeft de aangrenzende projectgronden verworven en zal de resterende 9.500 m² realiseren in de komende 12 maanden. Er werd een aanvang genomen met dit project in januari 2018. Er werd voor dit project reeds 0,27 mio EUR geïnvesteerd, en er worden nog EUR 5,23 mio investeringen verwacht.
- uitbreiding van een bestaande winkel in Hasselt, voor één van de bestaande huurders van de Vennootschap. Dit project zal opgestart worden in augustus 2018. Er werd voor dit project reeds EUR 0,017 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 1,01 mio investeringen verwacht.
- uitbreiding en vernieuwing van een winkeloppervlakte van 2.000 m² in Gentbrugge voor Brantano. Dit project heeft een aanvang genomen in februari 2018. Er werd voor dit project reeds EUR 0,09 mio geïnvesteerd, en er worden nog EUR 1,01 mio investeringen verwacht.

- project in Halle om grond naast een bestaande winkel te kopen voor verdere uitbreiding. Dit project is opgestart in maart 2018. De verwachte investering bedraagt EUR 0,95 mio.
- Overige projecten: dit betreft verschillende kleinere projecten en uitbreidingen. De verwachte investering voor deze projecten bedraagt EUR 2,08 mio.

De totale nog te verwachten investering van de bovenstaande projecten bedraagt EUR 13,52 miljoen.

De Vennootschap heeft ook plannen om haar bestaand winkelcomplex te Wetteren uit te breiden. In 2014 verwierf de Vennootschap het retailpark met 14 winkels en een bruto winkeloppervlakte van 10.423m². Het retailpark dat geopend werd in 2008 is bekend onder de naam Frunpark Wetteren. Het is bijzonder succesvol en trekt consumenten aan uit de wijde omgeving. De Vennootschap heeft op 30 augustus 2016 de controle verworven (51%) over de vastgoedvennootschap Heerzele NV die eigenaar is van een onroerend goed te Wetteren. Na het bekomen van de nodige vergunningen wenst de Vennootschap de uitbreiding van het retailpark te realiseren. De totale operatie bestaat uit de creatie van circa 9.000 m² bruto winkeloppervlakte en een aanzienlijke uitbreiding van de parking voor een verwachte totale investering van EUR 14,40 miljoen. De verwachte realisatie van dit project is juni 2019.

Verder wenst de Vennootschap tevens te investeren in de uitbreiding van haar winkelcluster te Namen-Zuid. Er zal voorzien worden in de oprichting van een winkelpand van ca 8.000m² ten behoeve van een doe-het-zelf zaak in Jambes, met een verwachte bijkomende investering van EUR 12 miljoen. De realisatie wordt verwacht tegen februari 2019.

Tenslotte zal de Vennootschap ook actief de Nederlandse markt verder bekijken.

Afbouw schuldpositie

In afwachting van de aanwending van deze bedragen zal de Vennootschap in eerste fase haar schuldpositie bij de banken van de "Groep" (d.i. de Vennootschap en haar dochtervennootschappen) verminderen. De Vennootschap is meer bepaald voornemens om voornamelijk uitstaande leningen onder bestaande *revolving* kredietfaciliteiten terug te betalen, teneinde de opbrengsten van de Verrichting niet ongebruikt te laten voor zover er geen onmiddellijk te financieren projecten zijn en om redenen van doelmatigheid in het beheer van de kasstromen, met dien verstande dat de Vennootschap opnieuw leningen kan afroepen onder die kredietfaciliteiten zodra dit nodig is voor de financiering van haar groei (het voorgaande is echter onder voorbehoud van het mogelijk gebruik van een deel van de opbrengsten van de Verrichting ter definitieve terugbetaling van bepaalde kredieten die vervallen binnen een periode van 12 maanden na de Datum van het Prospectus). Op 31 december 2017 heeft de Vennootschap voor EUR 0,47 miljoen langlopende kredieten die vervallen binnen het jaar. EUR 319,61 miljoen kredieten vervallen tussen 2 en 5 jaar en EUR 394,51 miljoen kredieten vervallen op meer dan 5 jaar.

Op langere termijn is het de intentie van de Vennootschap om op basis van het versterkte eigen vermogen, en met bijkomende geconfirmeerde kredietfaciliteiten die mogelijk zouden moeten worden gemaakt door deze versterking van het eigen vermogen, haar groeistrategie voort te zetten

en daartoe opportuniteiten te zoeken in de vastgoedmarkt die haar portefeuille van Belgische en Nederlandse winkelpanden aanvullen. In de veronderstelling van een *leverage* van 50% op de netto-opbrengsten van de Verrichting (gegeven het huidige streven naar een schuldgraadvork van 50 tot 55%), zou de Verrichting, bij volledige inschrijving, en indien de bijkomende kredietfaciliteiten kunnen worden bekomen, op termijn een groei van de portefeuille met EUR 242,14 miljoen toelaten.

Het pro-forma effect van de Verrichting (indien er volledig op wordt ingeschreven) op de schuldgraad van 58,80% op 31 december 2017, zou een daling van de schuldgraad tot 49,69% zijn. Rekening houdend met de lopende verbeteringswerken aan vastgoed in portefeuille en de hierboven vermelde nieuwe projecten die zullen worden gerealiseerd voor eind maart 2019 (EUR 60,52 miljoen) en de terugbetaling (in een eerste fase) van financiële schulden, en uitgaande van een rotatie in de portefeuille in lijn met de vorige jaren, raamt de Vennootschap dat deze pro-forma schuldgraad (per 31 maart 2019) verder zou dalen tot 53,65%. Voor alle duidelijkheid wordt gepreciseerd dat deze pro-forma berekening geen rekening houdt met de impact van werkkapitaalbehoeften, de bedrijfsresultaten, waardewijzigingen van de portefeuille, schommelingen in de rentevoeten, enz. op de totale activa of op de financiële schuldpositie van de Vennootschap, en dus op de schuldgraad.

Op de datum van dit verslag kan de Vennootschap niet met zekerheid alle specifieke toepassingen van de opbrengst van de Verrichting voorspellen, of de bedragen die daadwerkelijk zullen worden besteed of gealloceerd aan de hierboven vermelde toepassingen.

De Vennootschap zal de bedragen en timing van de daadwerkelijke uitgaven van de Vennootschap verder verfijnen, onder meer in functie van de evolutie van de schuldgraad van de Groep, de beschikbaarheid van passende investeringsmogelijkheden, het bereiken van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers, de netto-opbrengsten van de Verrichting en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap.

2 KENMERKEN VAN DE VERRICHTING

2.1 ALGEMEEN

De raad van bestuur van de Vennootschap zal moeten beslissen om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 6.2 van de statuten, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal EUR 123.365.580, inclusief uitgiftepremie, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, maar met toekenning van het onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders.

Artikel 26, §1 van de GVV-Wet van 12 mei 2014 bepaalt dat het wettelijk voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel kan worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande

aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht dat aan de bestaande aandeelhouders van de Vennootschap wordt toegekend, voldoet aan die voorwaarden.

Vanuit praktisch oogpunt verschillen de onherleidbare toewijzingsrechten, zoals gemodaliseerd in de Verrichting, slechts in beperkte mate van het wettelijk voorkeurrecht. De procedure van de Verrichting verschilt niet wezenlijk van de procedure die van toepassing zou zijn geweest als de Verrichting had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen. Meer bepaald zullen de onherleidbare toewijzingsrechten worden onthecht van de onderliggende bestaande aandelen en, zoals dat ook het geval is bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht, zullen zij vrij en afzonderlijk verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam tijdens de inschrijvingsperiode. Als uitzondering op de procedure die van toepassing zou zijn geweest indien de Verrichting had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht, zal de inschrijvingsperiode slechts 12 kalenderdagen in plaats van 15 kalenderdagen bedragen. Verder heeft de Vennootschap geen oproeping gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en de Belgische financiële pers om de termijn van de inschrijvingsperiode acht dagen voorafgaand aan de aanvang daarvan aan te kondigen, zoals artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen wel zou vereist hebben bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht.

Het belangrijkste voordeel van een kapitaalverhoging met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders, en bijgevolg de toelating van een kortere inschrijvingstermijn, dit zonder voorafgaande aankondiging van de inschrijvingsperiode, is de beperking van de duur van de Verrichting als gevolg waarvan het risico verbonden aan de marktvolatiliteit vermindert.

De Kapitaalverhoging zal desgevallend plaatsvinden in de mate waarin er op de nieuwe aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de nieuwe aandelen kan voortvloeden uit de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten of scrips. De vaststelling van de verwezenlijking van de Kapitaalverhoging zal naar verwachting plaatsvinden op 27 april 2018.

De beslissing tot de Kapitaalverhoging wordt bovendien genomen onder voorbehoud van de verwezenlijking van de volgende opschortende voorwaarden:

- de goedkeuring van het prospectus en van de wijziging van de statuten van de Vennootschap door de FSMA en de overmaking ervan aan de bevoegde autoriteit in Nederland (de Autoriteit Financiële Markten (AFM)) en ESMA in overeenstemming met artikel 18 van de Prospectusrichtlijn en artikel 36 van de Wet van 16 juni 2006;

- de ondertekening van een underwriting agreement met de begeleidende financiële instellingen en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst door de toepassing van één van haar bepalingen;
- de bevestiging van de toelating tot de verhandeling van de onherleidbare toewijzingsrechten en de nieuwe aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam na hun onthechting respectievelijk uitgifte.

De Vennoetschap behoudt zich eveneens de mogelijkheid voor om in bepaalde gevallen te beslissen de Verrichting in te trekken of op te schorten.

2.2 VASTSTELLING VAN DE INSCHRIJVINGSPRIJS

De prijs waartegen op de nieuwe aandelen kan worden ingeschreven (de "Inschrijvingsprijs") bedraagt EUR 65,00 (inclusief coupon nr. 26, die het recht op het jaardividend over boekjaar 2017/2018 vertegenwoordigt, waartoe de jaarvergadering van de Vennoetschap, gepland op 23 juli 2018, zal beslissen). De Inschrijvingsprijs werd bepaald door de raad van bestuur van de Vennoetschap, bijgestaan door KBC Securities en Belfius Bank, onder meer op basis van de koers van het aandeel van de Vennoetschap op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, waarop, zoals gebruikelijk bij gelijkaardige transacties, een korting werd toegepast in het licht van de marktomstandigheden en de voorwaarden die op dat ogenblik gelden.

De Inschrijvingsprijs is hoger dan de netto-waarde per aandeel (IFRS) van het aandeel Retail Estates op 31 december 2017 (EUR 57,93), en de netto-waarde per aandeel (EPRA) van het aandeel Retail Estates op 31 december 2017 (EUR 59,48).

De Inschrijvingsprijs ligt 10,34% lager dan de slotkoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels op 10 april 2018 (die EUR 72,50 bedroeg). Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs ('TERP') EUR 71,25, de theoretische waarde van een onherleidbaar toewijzingsrecht EUR 1,25, en de korting van de Inschrijvingsprijs ten opzichte van TERP 8,77%.

Een deel van de totale Inschrijvingsprijs voor het totale aantal nieuwe aandelen gelijk aan de fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennoetschap, d.i. (afgerond) EUR 22,50, vermenigvuldigd met het totale aantal nieuwe aandelen (en vervolgens naar boven afgerond tot op de eurocent) zal worden toegewezen aan het kapitaal. Het overige deel van de totale Inschrijvingsprijs zal worden geboekt als uitgiftepremie.

De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle aandelen van de Vennoetschap (zowel de nieuwe aandelen als de bestaande aandelen) zal tenslotte worden gelijkgeschakeld, zodanig dat zij dezelfde fractie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennoetschap zullen vertegenwoordigen.

2.3 MAXIMUMBEDRAG VAN DE VERRICHTING

Indien op het totale bedrag van de Verrichting wordt ingeschreven, bedraagt de Kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) EUR 123.365.580, en worden bijgevolg maximaal 1.897.932 nieuwe aandelen uitgegeven.

Als op de Verrichting niet volledig wordt ingeschreven, heeft de Vennootschap het recht om het kapitaal slechts te verhogen voor het bedrag waarop daadwerkelijk werd ingeschreven. Het bedrag van de Verrichting en het aantal nieuwe aandelen waarop daadwerkelijk werd ingeschreven, zal worden bevestigd middels een persbericht. De Kapitaalverhoging zal desgevallend worden vastgesteld ten belope van het bedrag waarvoor op de Verrichting is ingeschreven en voor zover de plaatsingsovereenkomst tussen de Vennootschap en de managers die de Verrichting begeleiden, zijnde KBC Securities NV, Belfius Bank NV, ING België NV en Kempen & Co N.V. (de "**Managers**") wordt ondertekend.

Er werd geen minimumbedrag bepaald voor de Verrichting, zij het dat bepaalde bestaande aandeelhouders zich ertoe hebben verbonden in te schrijven op een bepaald minimumaantal nieuwe aandelen.

2.4 INSCHRIJVINGSMODALITEITEN

2.4.1 INSCHRIJVINGSPERIODE

De inschrijvingsperiode loopt van 12 april 2018 (vanaf 9u00) tot en met 23 april 2018 (16u00). De inschrijvingsperiode kan niet vervroegd worden afgesloten.

2.4.2 INSCHRIJVINGSRATIO

De houders van onherleidbare toewijzingsrechten kunnen, tijdens de inschrijvingsperiode, inschrijven op de nieuwe aandelen in de volgende verhouding: 1 nieuw aandeel voor 5 onherleidbare toewijzingsrechten.

2.4.3 VERHANDELING VAN DE ONHERLEIDBARE TOEWIJZINGSRECHTEN

Het onherleidbaar toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 25 gehecht aan de bestaande aandelen. Het onherleidbaar toewijzingsrecht zal op 11 april 2018 na de sluiting van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam worden onthecht, en zal gedurende de volledige inschrijvingsperiode verhandeld kunnen worden op de gereguleerde markt van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam (ISIN-code BE0970161643).

Iedere bestaande aandeelhouder van de Vennootschap geniet van een onherleidbaar toewijzingsrecht per aandeel in de Vennootschap dat hij op het einde van de beursdag van 11 april 2018 bezit. De aandeelhouders die hun aandelen op naam houden, zullen van de Vennootschap een bericht ontvangen waarin zij geïnformeerd worden over het aantal onherleidbare toewijzingsrechten waarvan zij houder zijn en over de procedure die dient te worden gevolgd om

hun onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen of te verhandelen. De aandeelhouders die hun aandelen op een effectenrekening houden, worden door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun onherleidbare toewijzingsrechten.

De bestaande aandeelhouders die niet over het precieze aantal onherleidbare toewijzingsrechten beschikken dat vereist is om in te schrijven op één nieuw aandeel of een veelvoud van nieuwe aandelen, kunnen tijdens de inschrijvingsperiode kiezen om (i) het ontbrekende aantal onherleidbare toewijzingsrechten te kopen, onderhands, of op Euronext Brussels of Euronext Amsterdam, om in te schrijven op één of meer bijkomende nieuwe aandelen, (ii) hun overtollige onherleidbare toewijzingsrechten te verkopen, onderhands, of op Euronext Brussels of Euronext Amsterdam, of (iii) niets te doen in afwachting van de (eventuele) betaling van de netto-opbrengst van de Scrips. Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per aandeel.

De beleggers die wensen in te schrijven op de Verrichting kunnen gedurende de volledige inschrijvingsperiode onherleidbare toewijzingsrechten verwerven door een aankooporder en een inschrijvingsorder in te dienen bij hun financiële instelling.

De personen die geen gebruik hebben gemaakt van hun onherleidbare toewijzingsrechten aan het einde van de inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 23 april 2018, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.

2.4.4 PRIVATE PLAATSING VAN DE SCRIPS

De op de afsluitingsdatum van de inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten en de uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale Inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, zullen worden gekwalificeerd als niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten en automatisch worden omgezet in een gelijk aantal scrips. Deze scrips zullen worden verkocht door de Managers via een vrijgestelde private plaatsing in de vorm van een "*accelerated bookbuilding*" (versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) bij investeerders zonder dat dit zal resulteren in een openbare aanbidding tot aankoop van de scrips of inschrijving op de onderliggende nieuwe aandelen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.

De private plaatsing van de scrips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 25 april 2018. Op de dag van publicatie van het persbericht over de resultaten van het aanbod met onherleidbare toewijzingsrechten, voorzien op 25 april 2018 (vóór beurs), zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het aandeel van de Vennootschap aanvragen vanaf de opening van de beurs op 25 april 2018 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting.

Aan de hand van een bookbuildingprocedure zal er één marktprijs voor de scrips worden vastgesteld. Beleggers die scrips verwerven gaan daarbij de onherroepelijke verbintenis aan om deze diezelfde dag uit te oefenen en bijgevolg in te schrijven op het overeenstemmende aantal nieuwe aandelen, tegen de Inschrijvingsprijs en in overeenstemming met de inschrijvingsratio.

De netto-opbrengst van de verkoop van de scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt (het "**Excedentair Bedrag**"), zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van tijdens de inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) onherleidbare toewijzingsrechten. Het Excedentair Bedrag zal worden bekendgemaakt middels een persbericht van de Vennootschap op 25 april 2018 en zal aan de houders van coupon nr. 25 beschikbaar worden gesteld vanaf 30 april 2018 na voorlegging van coupon nr. 25. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle scrips zullen worden verkocht tijdens de private plaatsing van de scrips of dat er enig Excedentair Bedrag zal zijn. De Vennootschap noch de Managers of enige andere persoon die de scrips verkoopt, is verantwoordelijk voor enig gebrek aan Excedentair Bedrag uit de verkoop van scrips in de private plaatsing.

Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totale aantal niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) onherleidbare toewijzingsrechten minder bedraagt dan EUR 0,01, zal het niet worden uitgekeerd aan de houders van de niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) onherleidbare toewijzingsrechten, maar zal het worden overgedragen aan de Vennootschap.

2.5 INTREKKING OF OPSCHORTING VAN DE VERRICHTING

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de Verrichting voor, tijdens of na de inschrijvingsperiode in te trekken of op te schorten indien er geen Plaatsingsovereenkomst wordt ondertekend of er een gebeurtenis plaatsvindt die de Managers toelaat om hun verbintenis in het kader van de Plaatsingsovereenkomst te beëindigen, op voorwaarde dat het gevolg van dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk het slagen van de Verrichting of de handel in de nieuwe aandelen op de secundaire markt aanzienlijk en negatief zal beïnvloeden.

Als gevolg van de beslissing om de Verrichting in te trekken zullen de inschrijvingen op nieuwe aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven. De onherleidbare toewijzingsrechten (en scrips, naargelang het geval) worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde. Beleggers ontvangen in dergelijk geval geen enkele compensatie, ook niet voor de aankoop prijs (en gerelateerde kosten of belastingen) die werd betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten aan te kopen op de secundaire markt. Beleggers die dergelijke onherleidbare toewijzingsrechten hebben gekocht in de secundaire markt zullen bijgevolg een verlies lijden, aangezien de handel in onherleidbare toewijzingsrechten niet zal worden ongedaan gemaakt wanneer de Verrichting wordt ingetrokken. Als de Vennootschap beslist om de Verrichting in te trekken, te herroepen of op te schorten, zal een persbericht worden gepubliceerd door de Vennootschap, en voor zover deze gebeurtenis wettelijk zou vereisen dat de Vennootschap een aanvulling bij het prospectus publiceert, zal een aanvulling van het prospectus worden gepubliceerd.

2.6 VERLAGING VAN DE INSCHRIJVING

Behoudens bij intrekking van de Verrichting, zullen de inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten integraal worden toegewezen. De Vennootschap heeft niet

de mogelijkheid om deze inschrijvingen te verminderen. Bijgevolg is er geen procedure georganiseerd om enige te veel betaalde bedragen van inschrijvers terug te betalen.

De Scrips zullen, in overleg met de Vennootschap, door de Managers worden toegekend aan (inclusief de toewijzing in geval van overinschrijving) en verspreid onder de beleggers die hebben aangeboden ze te verwerven in het kader van de hoger beschreven private plaatsing van scrips, op basis van criteria zoals onder meer de aard en de kwaliteit van de desbetreffende belegger, het bedrag van de gevraagde effecten en de aangeboden prijs.

2.7 HERROEPING VAN DE INSCHRIJVINGSORDERS

De inschrijvingsorders zijn onherroepelijk, behoudens in zoverre bepaald in artikel 34, §3 van de prospectus-wet van 16 juni 2006, dat voorziet dat inschrijvingen kunnen worden herroepen in geval van publicatie van een aanvulling op het prospectus, binnen een termijn van twee werkdagen na deze publicatie, op voorwaarde dat de belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid bedoeld in artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006 zich heeft voorgedaan voor de definitieve afsluiting van de openbare aanbieding of voor de levering van de effecten, indien dit tijdstip na de afsluiting van de Verrichting is gesitueerd.

Enig onherleidbaar toewijzingsrecht waarvoor de inschrijving werd herroepen, in overeenstemming met het bovenstaande, zal verondersteld zijn niet te zijn uitgeoefend in het kader van de Verrichting. Als gevolg hiervan zullen de houders van dergelijke onherleidbare toewijzingsrechten kunnen delen in enig Excedentair Bedrag van de private plaatsing van de scrips. Echter, inschrijvers die hun order herroepen na het einde van de private plaatsing van de scrips zullen niet kunnen delen in enig Excedentair Bedrag van de private plaatsing van de scrips en zullen dus op geen enkele andere wijze vergoed worden, ook niet voor de aankoopprijs (en enige verwante kosten of belastingen) die is betaald om enige onherleidbare toewijzingsrechten te verwerven of uit te oefenen, aangezien de onherleidbare toewijzingsrechten die aan deze inschrijvingsorders verbonden zijn, niet zullen worden aangeboden in de private plaatsing van scrips.

2.8 VOLSTORTING EN LEVERING VAN DE AANGEBODEN AANDELEN

De Inschrijvingsprijs moet door de beleggers volledig worden betaald, in euro, samen met alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten.

De betaling van de inschrijvingen op nieuwe aandelen als gevolg van de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten die verbonden zijn aan gedematerialiseerde aandelen of scrips, vindt plaats door debitering van de rekening van de inschrijvers, met valutadatum op 27 april 2018.

De inschrijvingsvoorwaarden en uiterste datum van betaling zullen aan de bestaande aandeelhouders op naam worden meegedeeld door middel van een aan hen gerichte brief. In het bijzonder dient de Inschrijvingsprijs uiterlijk op 24 april 2018 om 9u00 (Belgische tijd) op de in de brieven aan de aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te zijn toegekomen. Dit is een absolute vereiste om tot uitgifte en levering over te kunnen gaan van de nieuwe aandelen waarop de aandeelhouders die hun aandelen op naam houden, wensen in te schrijven. Om te

verzekeren dat de Inschrijvingsprijs tijdig zou zijn ontvangen, raadt de Vennootschap de aandeelhouders die hun aandelen op naam houden aan om hiervoor tijdig de nodige instructies aan hun financiële instelling te geven. Laattijdig ontvangen betalingen zullen in dergelijk geval worden teruggestort door de Vennootschap tegen uiterlijk 30 april 2018.

De nieuwe aandelen zullen geleverd worden in gedematerialiseerde vorm op of rond 27 april 2018. Nieuwe aandelen die worden uitgegeven op basis van onherleidbare toewijzingsrechten die verbonden zijn aan aandelen op naam, zullen op of rond 27 april 2018 als aandelen op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap worden opgenomen.

2.9 PLAN VOOR HET OP DE MARKT BRENGEN EN DE TOEWIJZING VAN DE NIEUWE AANDELEN

2.9.1 CATEGORIE POTENTIËLE BELEGGERS

Aangezien de Verrichting wordt gedaan met onherleidbaar toewijzingsrecht, worden de onherleidbare toewijzingsrechten automatisch toegekend aan alle bestaande aandeelhouders.

De volgende categorieën beleggers kunnen inschrijven op de nieuwe aandelen: (i) de bestaande aandeelhouders, houders van onherleidbare toewijzingsrechten, middels uitoefening van hun onherleidbare toewijzingsrechten tijdens de inschrijvingsperiode; (ii) beleggers die tijdens de inschrijvingsperiode onherleidbare toewijzingsrechten hebben verworven op Euronext Brussels of Euronext Amsterdam, of onderhands; (iii) beleggers die scrips hebben verworven in het kader van de private plaatsing van scrips.

2.9.2 LANDEN WAARIN DE VERRICHTING ZAL OPENSTAAN

De openbare aanbidding van de nieuwe aandelen zal uitsluitend openstaan voor het publiek in België. De houders van onherleidbare toewijzingsrechten kunnen enkel de onherleidbare toewijzingsrechten uitoefenen en inschrijven op de nieuwe aandelen in de mate waarin zij dat wettelijk kunnen doen onder de toepasselijke wettelijke of reglementaire bepalingen. De Vennootschap heeft alle noodzakelijke handelingen gesteld opdat de onherleidbare toewijzingsrechten wettelijk kunnen worden uitgeoefend, en op de nieuwe aandelen kan worden ingeschreven door uitoefening van de onherleidbare toewijzingsrechten, door het publiek in België. De Vennootschap heeft geen handelingen gesteld om de openbare aanbidding van de nieuwe aandelen toe te laten in andere jurisdicties buiten België.

De onherleidbare toewijzingsrechten die na het verstrijken van de inschrijvingsperiode niet zijn uitgeoefend, zullen in de vorm van scrips, via de private plaatsing te koop worden aangeboden aan beleggers in het kader van een vrijgestelde private plaatsing via een versnelde boekbuildingprocedure in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte, op basis van *Regulation S* van de *US Securities Act*.

3 UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN EN AARD VAN DE UITGEGEVEN AANDELEN

Alle nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht. Het betreft gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen (uitgedrukt in EUR), van dezelfde soort, volledig volgestort, met stemrecht, en zonder aanduiding van nominale waarde. Ze hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen.

De nieuwe aandelen nemen op dezelfde wijze deel in de resultaten van de Vennootschap als de bestaande aandelen. Ze geven dus recht op het volledige (eventuele) dividend voor het boekjaar 2017/2018 dat een aanvang nam op 1 april 2017 en werd afgesloten op 31 maart 2018 als voor het lopende boekjaar 2018/2019 dat aanvang op 1 april 2018 en een einde neemt op 31 maart 2019.

De nieuwe aandelen zullen bijgevolg worden uitgegeven met coupons nr. 26 en volgende aangehecht (coupon nr. 25 vertegenwoordigt de onherleidbare toewijzingsrechten).

Er werd een aanvraag ingediend bij Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen die in het kader van de Verrichting kunnen worden uitgegeven. Naar verwachting zullen de nieuwe aandelen verhandelbaar zijn vanaf 27 april 2018 onder dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen (BE0003720340). De onherleidbare toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE0970161643.

Er zijn geen beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de bestaande aandelen en de nieuwe aandelen, andere dan deze die van rechtswege gelden.

4 FINANCIËLE GEVOLGEN VOOR DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP

Op basis van de hypothese dat 1.897.932 nieuwe aandelen zouden worden uitgegeven (en op basis van een netto-opbrengst van de Verrichting van EUR 121.065.580 mio), zou de netto-waarde (IFRS) per Aandeel gaan van EUR 57,93 per 31 december 2017 naar EUR 58,36, en zou de netto-waarde (EPRA) per Aandeel gaan van EUR 59,48 per 31 december 2017 naar EUR 59,64.

Zoals hierboven in dit bijzonder verslag uiteengezet, zullen de inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten, behoudens intrekking van de Verrichting, integraal worden toegewezen. De bestaande aandeelhouders die al hun onherleidbare toewijzingsrechten uitoefenen, zullen bijgevolg geen verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan.

Bestaande aandeelhouders die ervoor kiezen de onherleidbare toewijzingsrechten die ze bezitten (in het geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen:

- zijn onderworpen aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrechten en dividendrechten voor wat betreft het boekjaar 2017/2018 (dat een aanvang nam op 1 april 2017 en werd afgesloten op 31 maart 2018), het lopende boekjaar 2018/2019 (dat aanvang

- op 1 april 2018 en een einde neemt op 31 maart 2019) en volgende zoals hieronder beschreven;
- zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit. Dit risico ontstaat door het feit dat de Verrichting gebeurt aan een Inschrijvingsprijs die lager is dan de huidige beurskoers van het aandeel van de Vennootschap. Theoretisch gezien zou de waarde van de onherleidbare toewijzingsrechten die bestaande aandeelhouders bezitten de vermindering in de financiële waarde dienen te compenseren die wordt veroorzaakt doordat de Inschrijvingsprijs lager is dan de huidige beurskoers. De bestaande aandeelhouders kunnen daarom een waardeverlies lijden als ze hun onherleidbare toewijzingsrechten niet kunnen overdragen aan de theoretische waarde ervan.

Bovendien kan een bestaande aandeelhouder eveneens verwateren in de mate waarin de door hem aangehouden onherleidbare toewijzingsrechten hem niet het recht verlenen om in te schrijven op een afgerond aantal nieuwe aandelen in overeenstemming met de inschrijvingsratio.

De (procentuele) verwatering van een bestaande aandeelhouder die er niet in slaagt zijn onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen, wordt als volgt berekend:

$$\frac{(A - a)}{A}$$

A = het totale aantal aandelen na de uitgifte van de nieuwe aandelen ten gevolge van de Verrichting (op basis van een geschat aantal nieuwe aandelen van 1.897.932), namelijk 11.387.593.

a = het totale aantal bestaande aandelen vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen ten gevolge van de Verrichting, namelijk 9.489.661.


De gevolgen van de uitgifte op de participatie in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet inschrijft op de Verrichting, wordt hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal bestaande aandelen en een geschat aantal nieuwe aandelen van 1.897.932, rekening houdend met het maximumbedrag van de Verrichting van EUR 123.365.580 en de Inschrijvingsprijs van EUR 65,00.

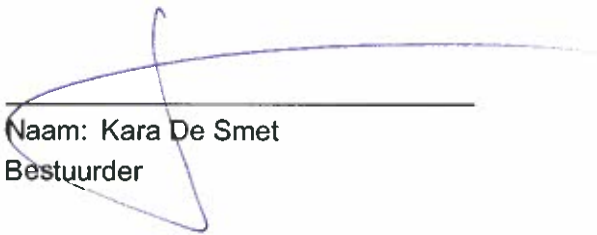
	Aandelenbezit in %
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1,00%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,83%

[intentioneel blanco gelaten]

Voor de raad van bestuur van de Vennootschap, 10 april 2018



Naam: Jan De Nys
Gedelegeerd Bestuurder



Naam: Kara De Smet
Bestuurder