

RETAIL ESTATES

Naamloze Vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV)

Zetel: Industrielaan 6, 1740 Ternat

Ondernemingsnummer: 0434.797.847 (RPR Brussel)

("Retail Estates" of de "Vennootschap")

KEUZEDIVIDEND OVER HET BOEKJAAR 2019-2020**INFORMATIEMEMORANDUM**

Uitgifteprijs per nieuw aandeel	EUR 61,60
Inbrengverhouding	20 coupons nr. 28 voor één nieuw aandeel. Een bijstorting in geld voor ontbrekende coupons is niet mogelijk.
Keuzeperiode	27 juli 2020 (9u00 CEST) tot en met 17 augustus 2020 (15u00 CEST).
Netto-dividendrecht	Netto-dividendrecht ten belope van EUR 3,08, vertegenwoordigd door coupon nr. 28, die niet afzonderlijk zal worden verhandeld op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.
Levering nieuwe aandelen en uitbetaling dividend in cash	20 augustus 2020
Deelname in het resultaat	Vanaf het lopende boekjaar dat aanving op 1 april 2020.

Naar verwachting zullen de nieuwe aandelen op 20 augustus 2020 worden toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam

INHOUDSTAFEL

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

**Informatiememorandum van 20 juli 2020
met betrekking tot het keuzedividend van Retail Estates**

Keuzeperiode van 27 juli 2020 (9u00 CEST) tot en met 17 augustus 2020 (15u00 CEST)

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

De algemene vergadering van de naamloze vennootschap "**Retail Estates NV**" (hierna, "**Retail Estates**" of de "**Vennootschap**") heeft op 20 juli 2020 besloten om over het boekjaar 2019-2020 een dividend uit te keren van EUR 4,40 bruto per aandeel (d.i. EUR 3,08 netto per aandeel na afhouding van 30% roerende voorheffing¹).

De raad van bestuur van Retail Estates ("**Raad van Bestuur**") heeft, eveneens op 20 juli 2020, besloten om in dit kader de aandeelhouders van Retail Estates, bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen, en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Dit **Informatiememorandum** is bestemd voor de aandeelhouders van Retail Estates, en biedt informatie omtrent het aantal en de aard van de nieuwe aandelen en de redenen voor en modaliteiten van dit keuzedividend. Het is opgesteld met toepassing van artikel 1.4 (h) en 1.5 (g) 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 gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG (de "**Prospectusverordening**").

Dit Informatiememorandum mag enkel worden geraadpleegd door investeerders die hier in België toegang tot hebben. Dit Informatiememorandum wordt enkel ten informatieve titel ter beschikking gesteld. Het beschikbaar stellen op het internet van dit Informatiememorandum – dat enkel de Belgische markt viseert – is op geen enkele wijze bedoeld om een openbare aanbieding uit te maken in enig rechtsgebied buiten België. Het reproduceren van deze elektronische versie (i) op een andere website of op een andere virtuele of fysieke locatie, of (ii) in gedrukte vorm of op een andere drager met het oog op de verspreiding daarvan op een andere wijze, is uitdrukkelijk verboden.

De volgende informatie wordt enkel voor informatieve doeleinden ter beschikking gesteld en is op geen enkele manier bedoeld om een openbare aanbieding of uitnodiging om over te gaan tot aankoop van, of inschrijving op effecten van de Vennootschap uit te maken, noch zal een dergelijke aanbieding of uitnodiging om over te gaan tot aankoop van, of inschrijving op, effecten van de Vennootschap in, of gericht aan ingezetenen, verblijfhouders of burgers van, de Verenigde Staten van Amerika, Canada, Australië, Japan, Zwitserland, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied waar een dergelijk aanbieding of uitnodiging zonder

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

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

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

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

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

I. OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN HET KEUZEDIVIDEND**1. KEUZEMOGELIJKHEDEN VOOR DE AANDEELHOUDER**

De aandeelhouder heeft in het kader van het keuzedividend, de keuze tussen:

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

2. UITGIFTEPRIJS EN RATIO

De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt EUR 61,60.

Om één nieuw aandeel te verkrijgen moeten de netto-dividendrechten verbonden aan 20 coupons nr. 28 worden ingebracht.

3. KEUZEPERIODE

- Aanvang keuzeperiode: 27 juli 2020 (9u00 CEST)
- Afsluiting keuzeperiode: 17 augustus 2020 (15u00 CEST)

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

4. AANTAL NIEUW UIT TE GEVEN AANDELEN

Er zullen maximum 631.520 nieuwe gewone aandelen worden uitgegeven.

5. BEDRAG VAN DE KAPITAALVERHOOGING

De totale maximale kapitaalverhoging bedraagt EUR 14.209.446,04. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 38.901.632,00.

6. WIE KAN INSCHRIJVEN?

Elke aandeelhouder die over een voldoende aantal coupons nummer 28, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, beschikt. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal netto-dividendrechten, vertegenwoordigd door coupons nr. 28, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm, beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun dividend in cash uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 28 te verwerven en vanaf 22 juli 2020 (d.i. de “ex date”, of de datum waarop coupon nr. 28 wordt onthecht) zal het evenmin mogelijk zijn om nog bijkomende aandelen met coupon nr. 28 aangehecht te verwerven. Coupon nr. 28 zal dus ook niet worden toegelaten tot de verhandeling op de beurs. De inbreng van dividendrechten kan niet worden aangevuld door een inbreng in geld. De coupons verbonden aan aandelen in verschillende vorm kunnen niet worden gecombineerd².

² De aandeelhouders die de dividendrechten verbonden aan aandelen van een verschillende vorm zouden wensen te combineren, kunnen wel schriftelijk en op eigen kosten aan de Vennootschap de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd, en dit telkens vóór 22 juli 2020 (d.i. de “ex date”, of de datum waarop coupon nr. 28 wordt onthecht).

7. HOE INSCHRIJVEN?

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

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

8. KAPITAALVERHOOGING EN UITBETALING

Op 20 augustus 2020 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. Vanaf die datum zal eveneens het dividend in cash worden uitbetaald.

Coupons nummer 28 die uiterlijk op 17 augustus 2020 15u00 (CEST) niet werden ingebracht op de daartoe voorziene wijze, met het oog op deelname aan de kapitaalverhoging, geven nadien niet langer recht op nieuwe aandelen.

9. TOELATING TOT DE VERHANDELING OP DE GERELEMENTEERDE MARKT

De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de bijkomende toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, die recht geven op deelname in de winst over boekjaar 2020-2021, vanaf de datum van uitgifte (20 augustus 2020) zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

10. RESULTAATDEELNAME

De nieuwe aandelen uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 april 2020.

II. NADERE TOELICHTING

1. INLEIDING

De algemene vergadering van Retail Estates van 20 juli 2020 keurde, voor het boekjaar 2019-2020, een dividend van EUR 4,40 bruto (EUR 3,08 netto, zijnde het netto-dividend per aandeel na afhouding van 30 % roerende voorheffing³) per aandeel goed.

De Raad van Bestuur besliste eveneens op 20 juli 2020, onder opschortende voorwaarde van de beslissing tot uitkering van voormeld dividend door de algemene vergadering van de Vennootschap, om de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe gewone aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen, en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

De Raad van Bestuur zal, in het kader van het toegestaan kapitaal⁴, overgaan tot een verhoging van het maatschappelijk kapitaal door inbreng in natura van de netto-dividendvordering door de aandeelhouders die ervoor hebben geopteerd om in ruil voor de (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun netto-dividendrechten, aandelen te ontvangen. De concrete voorwaarden en modaliteiten van deze verrichting worden hieronder nader beschreven.

2. AANBOD

In het kader van het dividend over het boekjaar 2019-2020 biedt de Vennootschap aan de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid:

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

3. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

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

³ Voor een toelichting bij de roerende voorheffing wordt verwezen naar de bespreking van de fiscale behandeling van het keuzedividend, onder punt 11 van Titel II.

⁴ De Raad van Bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen met een maximumbedrag van: a) EUR 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) EUR 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 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 twaalf maanden, niet meer dan 10% bedraagt van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging, (d) EUR 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 EUR 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 Belgische Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 23 juli 2018 (i.e., 26 juli 2018). Op datum van dit verslag is EUR 228.261.322,27 van het maximumbedrag van EUR 256.225.278,98 nog beschikbaar, waarvan nog EUR 120.528.590,67 beschikbaar is onder de machtiging sub (b).

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

De titel die recht geeft op het dividend is coupon nr. 28.

Enkel aandeelhouders die over een voldoende aantal coupons nr. 28 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken, kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal netto-dividendrechten, vertegenwoordigd door coupons nr. 28, verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun dividendrechten in cash uitbetaald krijgen.

Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 28 te verwerven en vanaf 22 juli 2020 (d.i. de “ex date”, of de datum waarop coupon nr. 28 wordt onthecht) zal het evenmin mogelijk zijn om nog bijkomende aandelen met coupon nr. 28 aangehecht te verwerven. Coupon nr. 28 zal dus ook niet worden toegelaten tot de verhandeling op de beurs.

Het is evenmin mogelijk om de inbreng van netto-dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal coupons nr. 28 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura “aan te vullen” met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen van dezelfde vorm te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het resterende saldo in cash worden uitbetaald.

Indien een aandeelhouder aandelen bezit in verschillende vormen (bijvoorbeeld een aantal aandelen op naam en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de netto-dividendvorderingen, vertegenwoordigd door coupons nr. 28, verbonden aan deze onderscheiden vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven.

De aandeelhouders die de netto-dividendrechten, vertegenwoordigd door coupons nr. 28, verbonden aan aandelen van een verschillende vorm zouden wensen te combineren, kunnen wel schriftelijk en op eigen kosten aan de Vennootschap de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd, en dit telkens vóór 22 juli 2020 (d.i. de “ex date”, of de datum waarop coupon nr. 28 wordt onthecht).

4. DE UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen is conventioneel vastgesteld op EUR 61,60 en werd berekend op basis van de EPRA-NAW⁵ per 31 maart 2020, verminderd met het bruto-dividend over het boekjaar 2019-2020. De uitgifteprijs ligt 1,47% lager dan de gemiddelde slotkoers van het aandeel Retail Estates van de laatste tien beursdagen (6 juli 2020 – 17 juli 2020). De slotkoers omvat coupon nr. 28

⁵ Zoals berekend volgens de definitie hernomen in de “EPRA Best Practices Recommendations”. De EPRA-NAW betreft de Netto Actief Waarde (NAW) overeenkomstig IFRS, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn. Concreet wordt de EPRA NAW van Retail Estates als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten) gedeeld door het aantal aandelen.

dat het dividendrecht vertegenwoordigt voor boekjaar 2019-2020 en waartoe de nieuw uit te geven aandelen niet zullen gerechtigd zijn.⁶ De nieuw uit te geven aandelen zullen delen in de winst over boekjaar 2020-2021.

De algemene vergadering van de Vennootschap heeft op 20 juli 2020 besloten om over het boekjaar 2019-2020 een brutodividend uit te keren van EUR 4,40 per aandeel.

De Raad stelt dat artikel 26, §2, 2° van de GVV-Wet niet moet worden nageleefd, omdat deze inbreng in natura betrekking heeft op een inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend en het keuzedividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. De aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, zal een verwatering ondergaan van de financiële rechten (o.a. dividendrechten en deelname in het liquidatiesaldo) en lidmaatschapsrechten (o.a. stemrechten en voorkeurrecht) verbonden aan zijn bestaande participatie.

Op basis van de veronderstelling dat 631.520 nieuwe aandelen zouden worden uitgegeven (d.i. het geheel aantal nieuwe aandelen dat zou worden uitgegeven indien alle netto-dividendvorderingen in het kapitaal zouden worden ingebracht⁷), zou de intrinsieke waarde per aandeel exclusief dividend wijzigen van EUR 58,86 (afgerond) op 31 maart 2020 naar EUR 58,99 (afgerond, in de veronderstelling dat het maximum aantal (631.520) nieuwe aandelen wordt uitgegeven).

De gevolgen van de uitgifte van de nieuwe aandelen op de participatie in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet overgaat tot een inbreng van zijn netto-dividendrechten⁸, wordt hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal bestaande aandelen en een geschat aantal nieuwe aandelen van 631.520, rekening houdend met het maximumbedrag van de kapitaalverhoging van EUR 38.901.632,00 (inclusief uitgiftepremie) en de uitgifteprijs per aandeel van EUR 61,60.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1,00%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,95%

De aandeelhouders die niet overgaan tot een inbreng van hun dividendrechten zijn tevens blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat de nieuwe aandelen worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs die lager is dan de gemiddelde slotkoers van de laatste 10 beursdagen.

⁶ Ter vergelijking kan de beurskoers ook pro forma worden verminderd met het bruto-dividend (EUR 4,40) of het netto-dividend (EUR 3,08). De uitgifteprijs ligt dan 7,20 % hoger dan de slotkoers op 17 juli 2020 (EUR 61,10) als het bruto-dividend in mindering wordt gebracht en 5,04 % hoger dan de slotkoers op 17 juli 2020 als het netto-dividend in mindering wordt gebracht.

⁷ Zijnde de netto-dividendrechten verbonden aan alle 12.630.414 bestaande aandelen in de Vennootschap, die allen recht geven op het resultaat over boekjaar 2019-2020.

⁸ Hierbij wordt abstractie gemaakt van het feit dat een aandeelhouder niet in staat zal zijn om zijn volledige netto-dividendrechten vertegenwoordigd door de coupons nr. 28 waarover deze aandeelhouder beschikt, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap (o.a. omwille van het feit dat het aantal coupons nr. 28 in handen van een aandeelhouder waarschijnlijk niet exact zullen overeenstemmen met een geheel aantal nieuwe aandelen waarop de coupons recht zouden geven).

5. DE KEUZEPERIODE

De keuzeperiode, gedurende dewelke de aandeelhouders kunnen inschrijven op de kapitaalverhoging, vangt aan op 27 juli 2020 om 9u00 CEST en wordt afgesloten op 17 augustus 2020 om 15u00CEST.

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

6. KAPITAALVERHOOGING EN UITBETALING DIVIDEND

Op 20 augustus 2020 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kan op elk nieuw uit te geven aandeel worden ingeschreven, en zal dit nieuw aandeel worden volgestort, door inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 20 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nr. 28). Voor iedere inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 20 aandelen zal de aandeelhouder met andere woorden één nieuw aandeel ontvangen.

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de netto-dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, ongeveer EUR 3,08⁹ per aandeel bedragen (preciezer: één nieuw aandeel zal worden verworven door de inbreng van netto-dividendrechten verbonden aan 20 bestaande aandelen van dezelfde vorm (vertegenwoordigd door coupon nr. 28), en zal het saldo, dat voortvloeit uit de vermindering of vrijstelling van roerende voorheffing, zal eveneens betaalbaar worden gesteld in cash vanaf 20 augustus 2020). De aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, dienen de desbetreffende attesten, tenzij anders vermeld in de informatie die zij van hun financiële instelling of tussenpersoon ontvangen, uiterlijk op 27 augustus 2020 om 16u00 CEST per e-mail te versturen aan taxoperations@kbc.be en per post over te maken aan Tax Operations, KBC Bank NV, GENToren +13, Kortrijksesteenweg 1100, te 9051 Gent, opdat zij dit fiscaal voordeel ontvangen.

Het totale bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal coupons nr. 28 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen en besluit de betrokken netto-dividendvorderingen in het kapitaal van de Vennootschap in te brengen) maximum EUR 14.209.446,04 door uitgifte van maximum 631.520 nieuwe aandelen. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 38.901.632,00.

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

⁹ Voor een toelichting bij de roerende voorheffing wordt verwezen naar de bespreking van de fiscale behandeling van het keuzedividend, onder punt 11 van Titel II.

Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs 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.

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

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

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

Vanaf 20 augustus 2020 zal eveneens het cash dividend betaalbaar worden gesteld aan aandeelhouders die: (i) ervoor hebben geopteerd om hun netto-dividendrechten in te brengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in cash zal worden uitbetaald); (ii) ervoor hebben gekozen het dividend in geld te ontvangen; (iii) voor een combinatie hebben gekozen; of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt.

De nieuwe aandelen uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 april 2020.

De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels en Euronext Amsterdam voor de bijkomende toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, die recht geven op de deelname in de winst over boekjaar 2020-2021, vanaf de datum van uitgifte (20 augustus 2020) zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

7. VERANTWOORDING VAN DE VERRICHTING

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

Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

8. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De Raad van Bestuur houdt zich het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken, indien tussen de datum van de beslissing van de Raad van Bestuur van 20 juli 2020, en 17 augustus 2020, de koers van het aandeel Retail Estates op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen die werd vastgelegd door de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur behoudt zich eveneens het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken indien er zich tussen 20 juli 2020 en 17 augustus 2020 een buitengewone gebeurtenis van politieke, militaire, economische of sociale aard voordoet (met inbegrip van een terroristische aanslag, epidemie, pandemie of een andere gezondheids crisis) die de economie en/of de effectenmarkten op een gevoelige wijze zou kunnen verstoren.

De eventuele intrekking van de aanbieding zal onmiddellijk aan het publiek worden gecommuniceerd door middel van een persbericht.

De uitoefening of niet-uitoefening van dit recht kan nooit aanleiding geven tot enige aansprakelijkheid van Retail Estates.

9. FINANCIËLE DIENST

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

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

Deze dienst is kosteloos voor de aandeelhouder.

De paying agent van Retail Estates in het kader van het keuzedividend is KBC Bank NV, met maatschappelijke zetel te Havenlaan 2, 1080 Brussel, met ondernemingsnummer 0462.920.226 (RPR Brussel).

10. KOSTEN

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

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

11. FISCALE GEVOLGEN

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

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

Roerende voorheffing

De keuzemogelijkheid voor de aandeelhouders (m.n. de uitbetaling van het dividend in cash, de inbreng van hun netto-dividendrechten tegen uitgifte van nieuwe aandelen of een combinatie van beide) heeft geen impact op de berekening van de roerende voorheffing. Er zal m.a.w. een roerende voorheffing van 30% worden ingehouden op het brutodividend van EUR 1,25 (tenzij een vrijstelling of vermindering van roerende voorheffing van toepassing is).

Voor privébeleggers die inwoner van België zijn, is de roerende voorheffing de eindbelasting in België op hun dividendinkomen. Het dividendinkomen hoeft niet te worden aangegeven in de aangifte in de personenbelasting. Niettemin, wanneer een privébelegger ervoor kiest om het dividendinkomen op te nemen in zijn/haar aangifte in de personenbelasting, wordt hij/zij belast op dit inkomen aan (het laagste van) het afzonderlijke tarief van 30% of aan het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de belastingplichtige. In principe is het slechts interessant deze inkomsten aan te geven wanneer de samenvoeging ervan met de overige inkomsten van de belastingplichtige leidt tot een lagere belastingdruk dan 30%. Daarenboven kunnen privébeleggers voor dividenden die gedurende het inkomstenjaar 2020 (aanslagjaar 2021) worden betaald of toegekend via de aangifte in de personenbelasting een belastingvrijstelling genieten voor de eerste schijf van 812 EUR (cf. artikel 21, eerste lid, 14° WIB92). Indien het dividendinkomen effectief aangegeven wordt, (i) wordt de verschuldigde inkomstenbelasting niet verhoogd met de aanvullende gemeentebelasting en (ii) kan de roerende voorheffing, mits de voorwaarden daartoe vervuld zijn, verrekend worden met de uiteindelijk verschuldigde personenbelasting en is het eventuele overschot terugbetaalbaar.

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

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

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

De door de Vennootschap betaalde dividenden komen in principe niet in aanmerking voor de “DBI-aftrek” omdat de Vennootschap als openbare GVV, van een afwijkend belastingregime geniet, zodat niet voldaan is aan de zogenaamde taxatievoorwaarde (artikel 203, §1, 2°bis WIB92).

De dividenden komen toch in aanmerking voor de DBI-aftrek, in de mate dat de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap voortkomen uit verkregen inkomsten van onroerende goederen (i) die zich bevinden in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft gesloten, op voorwaarde dat deze overeenkomst of enig ander verdrag voorziet in een uitwisseling van inlichtingen die noodzakelijk is voor de toepassing van de nationale wettelijke bepalingen van de contracterende staten; en (ii) die onderworpen werden aan de vennootschapsbelasting, aan de belasting van niet-inwoners, of aan een buitenlandse belasting die analoog is aan deze belastingen, en niet genieten van een belastingregeling die buitensporig afwijkt van het gemeen recht (artikel 203, §2, zesde lid WIB92). Daarenboven komen de dividenden voor DBI-aftrek in aanmerking, voor zover en in de mate dat deze dividenden voortkomen uit dividenden die zelf beantwoorden aan de zgn. taxatievoorwaarden opgesomd in artikel 203, §1, eerste lid, 1° tot 4° WIB92, of uit meerwaarden die ze hebben verwezenlijkt op aandelen die krachtens artikel 192, §1 WIB92 voor vrijstelling in aanmerking komen en op voorwaarde dat de statuten van de vennootschap voorzien in een jaarlijkse uitkering van minstens 80% van de inkomsten die ze hebben verkregen na aftrek van de bezoldigingen, commissies en kosten (artikel 203, §2, tweede lid WIB92). Ingevolge artikel 203, §5 WIB92 wordt deze 80%-drempel geacht vervuld te zijn wanneer een GVV haar netto-opbrengst heeft uitgekeerd met toepassing van artikel 13, §1 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Voor de toepassing van de DBI-aftrek zoals hiervoor uiteengezet, gelden de zgn. kwantitatieve voorwaarden van artikel 202, §2, eerste lid WIB92 niet (cf. artikel 202, §2, derde lid, 3° WIB92).

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

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

De door de GVV aan een aandeelhouder niet-inwoner uitgekeerde dividenden geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 30%. Overeenkomstig artikel

106, §7 van het Koninklijk Besluit tot uitvoering van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992 (het “KB/WIB92”), kan een deel van de dividenden uitgekeerd door een GVV aan een spaarder niet-inwoner, onder bepaalde voorwaarden worden vrijgesteld van roerende voorheffing. Deze vrijstelling is niet van toepassing op het gedeelte van de uitgekeerde dividenden dat afkomstig is van inkomsten uit Belgisch vastgoed en van dividenden die de vennootschap zelf heeft verkregen van een binnenlandse vennootschap, tenzij deze laatste zelf een GVV (of een andere vennootschap vermeld in het eerste lid van artikel 106, §7 KB/WIB92) is en de dividenden die zij uitkeert aan de vennootschap niet afkomstig zijn van dividenden die zij zelf heeft ontvangen van een binnenlandse vennootschap of van inkomsten uit Belgisch vastgoed.

Organismen voor de Financiering van Pensioenen (“OFP’s”), d.w.z. Belgische pensioenfondsen opgericht onder de vorm van een OFP in de zin van artikel 8 van de Wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening, zijn in principe niet belastbaar op dividendinkomsten omwille van de beperkte belastbare basis waarop deze OFP’s belast worden (artikel 185bis WIB92). Behoudens bepaalde beperkingen, kan de ingehouden Belgische roerende voorheffing verrekend worden met de verschuldigde vennootschapsbelasting en is ze terugbetaalbaar indien de voorheffing de verschuldigde vennootschapsbelasting zou overschrijden. Buitenlandse pensioenfondsen kunnen onder bepaalde voorwaarden een vrijstelling van roerende voorheffing genieten (cf. artikel 106, §2 KB/WIB92).

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

De aandeelhouders die vrijgesteld zijn van roerende voorheffing of een vermindering van roerende voorheffing genieten, zullen dit fiscaal voordeel in cash ontvangen vanaf 20 augustus 2020. Aandeelhouders die zich in dergelijke situatie bevinden, dienen de desbetreffende attesten, tenzij anders vermeld in de informatie die zij van hun financiële instelling of tussenpersoon ontvangen, uiterlijk op 27 augustus 2020 om 16u00 CEST per e-mail te versturen aan taxoperations@kbc.be en per post over te maken aan Tax Operations, KBC Bank NV, GENToren +13, Kortrijksesteenweg 1100, te 9051 Gent, opdat zij dit fiscaal voordeel ontvangen.

De aandeelhouders die genieten van een vrijstelling of van een verminderde roerende voorheffing ontvangen dus een surplus in cash (zie hoger, II.6 “Kapitaalverhoging en uitbetaling dividend”).

12. WAARDERING VASTGOED

Overeenkomstig artikel 48 GVV-wet, dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar perimetervennootschappen) gehouden activa als bedoeld in artikel 47, §1 van de GVV-Wet door de waarderingsdeskundige(n) te worden gewaardeerd, onder meer telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. 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 gereguleerde markt worden toegelaten binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed en voorzover de

deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit activa, geen nieuwe waardering vereist is.

De meest recente (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van deze activa van de Vennootschap en haar perimervennootschappen, is deze uitgevoerd per 30 juni 2020, deels door Cushman & Wakefield België, deels door Cushman & Wakefield Nederland, deels door Stadim, deels door CBRE België, deels door CBRE Nederland en deels door en Colliers Nederland (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 1 maand op het ogenblik dat de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam zal worden aangevraagd en niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de datum van uitgifte van de nieuwe aandelen, zijnde 20 augustus 2020).

De meeste waarderingsverslagen bevatten een zgn. “materiële taxatieonzekerheid”-clausule, en vermelden in dat verband dat zij rekening houden met de uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie is uitgeroepen tot een “wereldwijde pandemie”, en de globale impact ervan op de financiële markten. Aangezien de huidige reactie op COVID-19 betekent dat de waarderingsdeskundigen worden geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden op basis waarvan een oordeel kan worden gevormd, worden de waarderingsrapporten op basis van een “materiële taxatieonzekerheid” zoals beschreven in VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Bijgevolg is er een lagere mate van zekerheid – en is meer voorzichtigheid geboden – bij de waarden zoals deze in de waarderingsverslagen worden vermeld, dan wat het geval zou zijn onder normale marktomstandigheden. Gezien de onbekende toekomstige impact van “COVID-19” op de vastgoedmarkt, raden de waarderingsdeskundigen aan om de waardering regelmatig te herzien.

De voormelde waarderingsdeskundigen van de Vennootschap zullen worden verzocht om voorafgaand aan de uitgifte van de nieuwe aandelen op of rond 20 augustus 2020, te bevestigen dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van deze activa, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de uitgifte van de nieuwe aandelen.

13. TER BESCHIKING GESTELDE INFORMATIE

In beginsel dient in het kader van een openbare aanbieding van aandelen op het Belgische grondgebied, en voor de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Prospectusverordening. Op deze regel bestaat echter een uitzondering in het kader van het keuzedividend. Met toepassing van artikel 1.4 (h) en 1.5 (g) van de Prospectusverordening, zal op de eerste dag van de keuzeperiode door de Vennootschap dit Informatiememorandum beschikbaar worden gesteld voor het publiek, dat informatie bevat over het aantal en de aard van de aandelen en de redenen voor en de modaliteiten van de aanbieding en de toelating.

Dit Informatiememorandum is, mits bepaalde gebruikelijke beperkingen, beschikbaar op de website van Retail Estates vanaf (20 juli 2020). Het Informatiememorandum wordt, mits bepaalde gebruikelijke beperkingen, tevens beschikbaar gesteld op de websites van KBC Securities (www.kbcsecurities.com/prospectus-documents-overviews/prospectusoverview), KBC Bank (www.kbc.be/retailstates) en Bolero (www.bolero.be/nl/retailstates).

Het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur van 20 juli 2020 over de inbreng in natura opgesteld met toepassing van artikel 7:179 *io.* 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, evenals het bijzonder verslag van de Commissaris over de inbreng in natura opgesteld met toepassing van artikel 7:179 *io.* 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, wordt eveneens ter beschikking gesteld op de website van Retail Estates vanaf 20 juli 2020.

14. CONTACT

Voor meer informatie omtrent de verrichting kunnen aandeelhouders met gedematerialiseerde aandelen terecht bij de financiële instelling waar zij hun aandelen in hun effectenrekening aanhouden.

Houders van aandelen op naam kunnen voor meer informatie terecht bij de Vennootschap (op het nummer +32(0)2 568 10 21 of per e-mail op investorrelations@retailestates.com).

BIJLAGE: VOORBEELD

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

Het voorbeeld gaat uit van een aandeelhouder die 101 coupons nr. 28 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm bezit (bijvoorbeeld 101 gedematerialiseerde aandelen).

De uitgifteprijs bedraagt EUR 61,60. Op elk nieuw uit te geven aandeel kan worden ingeschreven door inbreng van de netto-dividendrechten verbonden aan 20 bestaande aandelen van dezelfde vorm, vertegenwoordigd door coupon nr. 28.

Voor iedere inbreng van netto-dividendrechten, vertegenwoordigd door coupons nr. 28, verbonden aan 20 aandelen, zal de aandeelhouder met andere woorden één nieuw aandeel ontvangen.

De aandeelhouder kan de netto-dividendrechten verbonden aan 101 aandelen, vertegenwoordigd door coupon nummer 28 omruilen voor:

– **Cash:** $101 \times 3,08 = \text{EUR } 311,08$ (afgerond);

OF

– **Aandelen:**

- 5 nieuwe aandelen (in ruil voor 100 coupons nr. 28); en
- het saldo ten belope van EUR 3,08 (naar beneden afgerond) in cash (in ruil voor de overblijvende coupon nr. 28, die niet volstaat om in te schrijven op een bijkomend aandeel);

OF

- **Combinatie:**
 - (bijvoorbeeld) 4 nieuwe aandelen (in ruil voor 80 coupons nr. 28); en
 - EUR 64,68 (naar beneden afgerond) in cash (in ruil voor de overige 21 coupons nr. 28).