

Vastned Retail Belgium
Naamloze vennootschap
met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 74
ingeschreven in de Kruispuntbank voor ondernemingen onder nummer: 0431.391.860
(RPR Antwerpen)

(de “**Vennootschap**”)

Bijzonder verslag van de raad van bestuur met betrekking tot de beoogde wijziging van het maatschappelijk doel in overeenstemming met artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen

Dames en Heren,

Wij hebben het genoegen om de wijziging van het maatschappelijk doel aan de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap voor te stellen, in het kader van de afstand door de Vennootschap van de vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en de aanneming door de Vennootschap van het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds, zoals geregeld door het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (het “**FIIS-KB**”).

I. CONTEXT

De raad van bestuur van de Vennootschap (de “**Raad van Bestuur**”) legt hierbij aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap die zal gehouden worden op of rond 14 mei 2018 (de “**BAV**”) zijn bijzonder verslag voor in overeenstemming met artikel 559 van het Wetboek van vennootschappen (“**W.Venn.**”) met betrekking tot de voorgenomen wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap (respectievelijk de “**Doelwijziging**” en het “**Verslag**”).

Overeenkomstig artikel 559 W.Venn. verantwoordt de Raad van Bestuur de voorgestelde Doelwijziging op omstandige wijze in een verslag. Bij dat verslag dient eveneens een staat van activa en passiva te worden gevoegd die niet meer dan drie maanden voordien is vastgesteld.

II. BEOOGDE WIJZIGING

Op heden bepaalt artikel 4 van de statuten van de Vennootschap het volgende:

“4.1 De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,

(b) binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet word begrepen:

i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk

Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;

iii. optierechten op vastgoed;

iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoed-vennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;

v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. aandelen van openbare vastgoedbevak;

vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;

viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevak;

ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "property manager" van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere

activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwwerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

a) oefent de vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;

b) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;

c) heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkings-instrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met :

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;

- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;

- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde

vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.”

De Raad van Bestuur stelt voor om deze bepaling als volgt te vervangen:

“Artikel 4. DOEL

4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

de collectieve belegging in de in artikel 183, eerste lid, 3° van de AICB-Wet bedoelde categorie van toegelaten beleggingen.

Bijgevolg bestaat haar hoofdactiviteit erin te beleggen in vastgoed zoals bedoeld in het Koninklijk Besluit, dit wil zeggen in:

i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, gelegen in België en rechtstreeks aangehouden door de vennootschap alsook zakelijke rechten op dergelijke onroerende goederen,

ii. onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, gelegen in België en onrechtstreeks aangehouden door de vennootschap via een dochtervennootschap waarvan zij rechtstreeks of onrechtstreeks alle aandelen of deelbewijzen aanhoudt en op voorwaarde dat zij die onroerende goederen binnen de 24 maanden rechtstreeks aanhoudt alsook zakelijke rechten op dergelijke onroerende goederen,

iii. onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, gelegen in het buitenland en die de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt alsook zakelijke rechten op dergelijke onroerende goederen,

iv. aandelen of deelbewijzen uitgegeven door buitenlandse vastgoedvennootschappen, die in het buitenland gevestigde onroerende goederen aanhouden,

v. aandelen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen,

vi. aandelen van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 2, 3° van de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen,

vii. aandelen of deelbewijzen van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen,

viii. aandelen of rechten van deelneming in Belgische alternatieve instellingen voor collectieve belegging die geopteerd hebben voor de categorie van beleggingen zoals bedoeld in artikel 183, lid 1, 3° van de wet van 19 april 2014,

ix. aandelen of rechten van deelneming van buitenlandse alternatieve instellingen voor collectieve belegging die geopteerd hebben voor een categorie van beleggingen, gelijkaardig

aan de categorie bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3° van de wet van 19 april 2014, zoals gedefinieerd door de wet die op haar van toepassing is in haar land van herkomst,

x. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen,

xi. optierechten op vastgoed,

xii. vastgoedcertificaten zoals bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006,

xiii. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend,

xiv. de door een rechtspersoon van publiek recht verleende concessies,

xv. de kredieten en zekerheden of garanties die door de vennootschap zijn verstrekt ten gunste van zijn dochtervennootschappen.

4.2. De vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op het vastgoed zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, de ruil, de verkaveling, en de exploitatie van onroerende goederen, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de van toepassing zijnde reglementering voor gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel. De vennootschap mag niet als bouwpromotor optreden. Onder bouwpromotor wordt verstaan diegene wiens hoofd- of bijberoep erin bestaat gebouwen op te richten of te laten oprichten om ze hetzij vóór de oprichting, hetzij tijdens de oprichting, hetzij binnen een termijn van vijf jaar na de oprichting, onder bezwarende titel geheel of ten dele te vervreemden. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke FIIS-Wetgeving en niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien afdekkingsinstrumenten aan- of verkopen, die deel uitmaken van een door de vennootschap in Artikel 5 vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen..

4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake is in de IFRS-normen). De activiteit van het met koopoptie in leasing

(waarvan sprake in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. De vennootschap kan zich, in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, verbinden, kredieten en leningen verstrekken, zich borg stellen of andere zekerheden verstrekken ten gunste van verbonden vennootschappen of derden, onder meer door haar goederen in pand of in hypotheek te geven, met inbegrip van haar eigen handelszaak.

4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel of die haar activiteiten rechtstreeks of onrechtstreeks ondersteunen en alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben, uitbaten.

4.6. Voor zover in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in of samenwerken met alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen."

4.7. De vennootschap kan het mandaat van bestuurder, zaakvoerder, directeur of vereffenaar waarnemen in vennootschappen waarin ze rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming aanhoudt."

De Raad van Bestuur stelt eveneens voor om een artikel 5 in de statuten in te voegen met betrekking tot het beleggingsbeleid dat als volgt zal luiden:

"Artikel 5 – Beleggingsbeleid

"De vennootschap investeert in commercieel vastgoed, meer bepaald in core city assets: topwinkelpanden gelegen op de beste winkelstraten in de grote steden Antwerpen, Brussel, Gent en Brugge. Eveneens investeert de vennootschap in mixed retail locations: binnenstadswinkels buiten de premium steden, retailparken en baanwinkels van hoge kwaliteit. Het kan gebeuren dat commercieel vastgoed wordt verworven samen met woongelegenheden of andere functies die deel uitmaken van hetzelfde gebouw of een aansluitende of nabijgelegen parking. De vennootschap kan zowel onroerende goederen verwerven alsook, voor zover in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, de aandelen van vennootschappen met activa die passen binnen het beleggingsbeleid van de vennootschap. De vennootschap kan investeren in België en in het buitenland.

Verder kan de vennootschap ook alle handelingen stellen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, de ruil, de verkaveling, en de exploitatie van dit commercieel vastgoed, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de van toepassing zijnde reglementering voor gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen..

De verwerving van nieuw commercieel vastgoed kan steeds worden gefinancierd met zowel eigen vermogen als met externe financiering, of door een combinatie van beide. De vennootschap kan gebruik maken van diverse financieringsinstrumenten op korte, middellange en lange termijn en in dit verband alle waarborgen en zekerheden verstrekken. De vennootschap kan eveneens indekkingsinstrumenten aankopen, bijvoorbeeld om zich te beschermen tegen renteschommelingen op middellange- en lange termijn.”

III. SAMENVATTENDE STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA VAN DE VENNOOTSCHAP

De Raad van Bestuur voegt als Bijlage bij dit verslag een staat van activa en passiva van de Vennootschap, opgesteld per 28 februari 2018.

IV. VERANTWOORDING VAN DE WIJZIGING VAN HET MAATSCHAPPELIJK DOEL

Op 14 januari 2018 heeft Vastned Retail N.V. (de “**Bieder**”) een kennisgeving gedaan met betrekking tot het voorgenomen voorwaardelijk openbaar overnamebod op alle aandelen in de Vennootschap die op datum van het prospectus niet reeds in het bezit zijn van de Bieder of op datum van het prospectus met de Bieder in onderling overleg handelende personen (het “**Bod**”). Overeenkomstig art. 11 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (de “**OBA-Wet**”) zal een prospectus gepubliceerd worden (het “**Prospectus**”).

Sinds 27 oktober 2014 heeft de Vennootschap het statuut van OGVV. De Bieder trad toen op als promotor van de Vennootschap overeenkomstig artikel 2, 13° van de GVV-Wet, en is dat tot op de datum van dit Verslag.

Als OGVV geniet de Vennootschap van een bijzonder fiscaal stelsel (cf. artikel 185*bis* van het Wetboek van Inkomstenbelastingen (“**WIB**”). Het boekhoudkundig resultaat van een OGVV is immers niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting. De belastbare basis van een OGVV is beperkt tot (i) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen, en (ii) de ontvangen “abnormale of goedgunstige voordelen”.

Als OGVV is de Vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wet en het GVV-KB. Zo moeten overeenkomstig artikel 21 van de GVV-Wet de aandelen van een OGVV tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt zijn toegelaten. Daarnaast moet overeenkomstig artikel 23, §3, lid 1 van de GVV-Wet de promotor van een OGVV erop toezien dat ten minste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de OGVV continu en permanent in het bezit zijn van het publiek.

De Vennootschap voldoet aan deze voorwaarden en heeft een free float van 34,51%. Door deze beperkte free float is de liquiditeit van het aandeel van de Vennootschap beperkt. Over de periode van 12 maanden van 13 januari 2017 tot 12 januari 2018 zijn er dagelijks gemiddeld 1.388 aandelen in de Vennootschap verhandeld, hetgeen 0,03% vertegenwoordigt van het totale aantal uitstaande aandelen in de Vennootschap.

Naast de beperkte handel in het aandeel in de Vennootschap, worden de aandelen in de Vennootschap verhandeld beneden de EPRA¹ NAW² per 14 januari 2018 en beneden de nettowaarde per aandeel³ per 14 januari 2018, hetgeen een onderwaardering van het aandeel in de Vennootschap inhoudt.

De toegevoegde waarde van een beursnotering van de Vennootschap is volgens de Bieder en de Raad van Bestuur bijgevolg niet alleen beperkt, maar mogelijk zelfs negatief.

In 2016 werd middels het FIIS-KB het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (FIIS) in het leven geroepen. Hoewel een FIIS van een gelijkaardig bijzonder fiscaal stelsel geniet als de OGVV, is er een sterk verschil in het toepasselijke reglementair kader. Zo mogen de aandelen in een FIIS niet tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt worden toegelaten en dient er geen minimumaantal stemrechtverlenende effecten in het bezit zijn van het publiek.

De Bieder en de Raad van Bestuur wensen dat de Vennootschap zich “naadloos” omvormt van OGVV naar FIIS op een fiscaal neutrale wijze, zoals voorzien in artikel 210, §1, 5° WIB.

Het FIIS-KB bevat echter een aantal beperkingen en verplichtingen die het institutionele karakter van de FIIS moeten waarborgen en die onverzoenbaar zijn met de hierboven vermelde bepalingen van de GVV-Wet en het GVV-KB waaraan de Vennootschap als OGVV is onderworpen. Zo dienen overeenkomstig artikel 9 van het FIIS-KB alle financiële instrumenten die zijn uitgegeven door een FIIS op naam te blijven zolang de FIIS bestaat. Daarnaast kunnen overeenkomstig artikel 10, §1 van het FIIS-KB de financiële instrumenten die zijn uitgegeven door een FIIS slechts worden verworven door zogenaamde “in aanmerking komende beleggers”. Een FIIS kan worden opgericht door één enkele in aanmerking komende belegger. De Bieder kwalificeert als een “in aanmerking komende belegger”. Ten slotte kunnen overeenkomstig artikel 11 van het FIIS-KB de financiële instrumenten die zijn uitgegeven door een FIIS niet worden toegelaten tot de verhandeling op een MTF (zoals gedefinieerd in artikel 3, 10°, van de Wet van 21 november 2017 over de infrastructuur voor de markten voor financiële instrumenten en houdende omzetting van Richtlijn 2014/65/EU) of een gereguleerde markt (als gedefinieerd in artikel 3, 7°, van diezelfde wet van 21 november 2017) die voor het publiek toegankelijk is.

¹ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de *Best Practices Recommendations* van EPRA (*European Public Real Estate Association*).

² De Netto Actief Waarde (NAW) 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.

³ Het gaat om de boekwaarde van het aandeel voor aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.

De beperkingen van artikel 23, §3, lid 1 en 4 van de OGVV-Wet maken het daarenboven voor de Bieder, in zijn hoedanigheid van promotor van de Vennootschap, onmogelijk om een openbaar overnamebod uit te brengen met het oog op de verwerving van alle aandelen in de Vennootschap zonder dat de FSMA gemotiveerde afwijkingen toestaat met betrekking tot een aantal bepalingen van de OBA-Wet en het koninklijk besluit van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen (het "OBA-KB"). De Bieder zou de aandelen van de aandeelhouders die hun aandelen tijdens de enige aanvaardingsperiode van het bod hebben aangeboden overeenkomstig artikel 34 van het OBA-KB immers al (dienen te) verwerven nog vóór de heropening van het bod als vereenvoudigd uitkoopbod met toepassing van artikel 513 W.Venn. en artikelen 42 en 43 van het OBA-KB zou zijn afgerond. Dit zou als gevolg hebben dat, door deze verwervingen in strijd met artikel 23, §3, lid 1 en 4 van de OGVV-Wet, het percentage stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap in het bezit van het publiek al onder 30% zou dalen op een moment waarop de Vennootschap nog steeds een OGVV is. De Vennootschap zal op dat moment bovendien het FIIS-statuut nog niet hebben kunnen verwerven, aangezien nog niet al haar aandeelhouders zgn. "in aanmerking komende beleggers" zijn en haar aandelen nog steeds zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Gelet op het voorgaande, is de naadloze overstap van het OGVV-statuut naar het FIIS-statuut enkel mogelijk bij een gelijktijdige (i) afstand door de Vennootschap van het OGVV-statuut overeenkomstig artikel 62 van de GVV-Wet, (ii) verwerving door de Vennootschap van het FIIS-statuut, en (iii) verwerving door de Bieder van alle aandelen in de Vennootschap. Deze laatste voorwaarde veronderstelt dat de Bieder gelijktijdig de eigendom verwerft van alle aandelen in de Vennootschap (a) aangeboden tijdens de enige aanvaardingsperiode, (b) aangeboden tijdens het uitkoopbod, en (c) die niet werden aangeboden maar overeenkomstig artikel 43, lid 3 van het OBA-KB van rechtswege op de Bieder overgaan.

De Raad van Bestuur wenst, in het kader van de voorwaarden van het Bod, aan de aandeelhouders op een buitengewone algemene vergadering de vraag voor te leggen of zij afstand wensen te doen van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en of zij wensen dat de Vennootschap het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds overeenkomstig het FIIS-KB zal verwerven bij de voltooiing van het Bod.

De aanneming van het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds vereist een wijziging van het maatschappelijk doel om het in overeenstemming te brengen met het FIIS-KB.

Artikel 1, §1 van het FIIS-KB bepaalt:

Dit besluit regelt het statuut van de in artikel 286, § 1 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming, die als uitsluitend doel de collectieve belegging hebben in de in artikel 183, eerste lid, 3° van diezelfde wet bedoelde categorie van toegelaten beleggingen. Ze zijn hierna "gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen" genoemd (verkort: "GVBF").

Een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds heeft bijgevolg als uitsluitend doel de collectieve belegging in vastgoed.

Vastgoed wordt in artikel 2, 4° van het FIIS-KB als volgt gedefinieerd:

- a) onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, gelegen in België en rechtstreeks aangehouden door het GVBF alsook zakelijke rechten op dergelijke onroerende goederen,
- b) onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, gelegen in het buitenland en die het GVBF rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt alsook zakelijke rechten op dergelijke onroerende goederen,
- c) aandelen of deelbewijzen uitgegeven door buitenlandse vastgoedvennootschappen, die in het buitenland gevestigde onroerende goederen aanhouden,
- d) aandelen van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen,
- e) aandelen van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 2, 3° van de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen,
- f) aandelen of deelbewijzen van GVBF's,
- g) aandelen of rechten van deelneming in Belgische alternatieve instellingen voor collectieve belegging die geopteerd hebben voor de categorie van beleggingen zoals bedoeld in artikel 183, lid 1, 3° van de wet van 19 april 2014,
- h) aandelen of rechten van deelneming van buitenlandse alternatieve instellingen voor collectieve belegging die geopteerd hebben voor een categorie van beleggingen, gelijkaardig aan de categorie bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3° van de wet van 19 april 2014, zoals gedefinieerd door de wet die op haar van toepassing is in haar land van herkomst, i) aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd),
- j) optierechten op vastgoed,
- k) vastgoedcertificaten zoals bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006,
- l) de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan het GVBF één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend,
- m) de door een rechtspersoon van publiek recht verleende concessies;
- n) de kredieten en zekerheden of garanties die door het GVBF zijn verstrekt ten gunste van zijn dochtervennootschappen.

Derhalve is de wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap noodzakelijk om dit in overeenstemming te brengen met het FIIS-KB en om haar in staat te stellen om de activiteiten

van een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds uit te oefenen. De bepaling met betrekking tot het beleggingsbeleid moet eveneens worden ingevoegd. De beoogde wijziging van het maatschappelijk doel is derhalve in het belang van de Vennootschap indien het Bod wordt voltooid en de Raad van Bestuur stelt de aandeelhouders dan ook voor om deze wijziging goed te keuren onder de opschortende voorwaarden van de verwerving door de Bieder van alle door het Bod bestreken aandelen in de Vennootschap en van de gelijktijdige verwerving door de Vennootschap van het FIIS-statuut.

Gedaan te Antwerpen-Berchem, op 9 april 2018

Bijlage: Samenvattende staat van activa en passiva van de Vennootschap per 28 februari 2018.

Vastned Retail Belgium**Staat van activa en passiva per 28.02.2018**

Activa		Passiva	
<i>Vaste Activa</i>	375 098 662,13	<i>Eigen vermogen</i>	277 124 633,17
Immateriële vaste activa	15 611,48	Kapitaal	97 213 233,32
Vastgoedbeleggingen	370 387 788,69	Uitgiftepremies	4 183 407,57
Andere materiële vaste activa	532 112,35	Reserves	138 442 312,80
Financiële vaste activa	4 160 163,61	Overgedragen resultaat vorig BJ	34 668 726,86
Handelsvorderingen en andere vaste activa op lange termijn	2 986,00	Nettoresultaat van het boekjaar	2 616 952,62
		<i>Verplichtingen (langlopende en kortlopende)</i>	104 589 906,65
		Langlopende financiële schulden	95 625 000,00
		Andere langlopende financiële verplichtingen	1 414 899,92
<i>Vlottende activa</i>	6 615 877,69	Andere langlopende verplichtingen	143 238,19
Handelsvorderingen	416 700,16	Voorzieningen	268 890,00
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3 177 517,61	Kortlopende financiële verplichtingen	2 100 000,00
Kas en kasequivalenten	409 816,96	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0,00
Overlopende rekeningen	2 611 842,96	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 190 721,89
		Andere kortlopende verplichtingen	637 534,74
		Overlopende rekeningen	2 209 621,91
Totaal	381 714 539,82	Totaal	381 714 539,82