

INTERVEST RETAIL

Naamloze Vennootschap

Openbare beleggingsinstelling met vast kapitaal en vastgoedbevak naar Belgisch recht

Uitbreidingstraat 18

2600 Berchem

Ondernemingsnummer 0431.391.860 (RPR Antwerpen)

BTW: BE 431.391.860 (gedeeltelijk onderworpen)

VERSLAG OPGESTELD OP 22 FEBRUARI 2010, DOOR DE RAAD VAN BESTUUR IN OVEREENSTEMMING MET ARTIKEL 604, TWEDE LID VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

Aanwezig of vertegenwoordigd :

- De heer Paul Christiaens
- De heer Reinier van Gerrevink
- De heer Hubert Roovers
- De heer Gérard Philippon
- De heer Nick van Ommen
- EMSO BVBA, met vaste vertegenwoordiger de heer Chris Peeters
- De heer Tom de Witte

allen bestuurders van Intervest Retail NV.

Overeenkomstig artikel 604, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen brengt de raad van bestuur van Intervest Retail NV, verslag uit betreffende de hernieuwing van de aan de raad van bestuur toegekende bevoegdheid om het kapitaal van de vennootschap te verhogen, en in het bijzonder omtrent de bijzondere omstandigheden waarin de raad van bestuur gebruik zou kunnen maken van het toegestane kapitaal, en welke doeleinden daarbij worden nagestreefd.

De Algemene Vergadering die over deze hernieuwing van de aan de raad van bestuur toegekende bevoegdheid om het kapitaal van de vennootschap te verhogen zal dienen te beslissen (weliswaar met aanwezigheidsquorum van 50% en stemquorum van 75 %), zal op 7 april 2010 plaatsvinden.

Er wordt voorgesteld om de in de statuten van de vennootschap voorziene mogelijkheid tot verhoging van het kapitaal in één of meerdere malen, tot maximaal € 97.213.233,32, nu reeds te hernieuwen, om redenen van vereenvoudiging van de vennootschapsadministratie [hernieuwing van de machtiging is niet echt vereist daar de huidige machtiging slechts afloopt op 18 mei 2012 - deze werd door de algemene vergadering der aandeelhouders dd. 04.04.2007 toegekend en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad dd. 18 mei 2007 en geldt voor 5 jaar] maar ook om de mogelijkheid te behouden het toegestaan kapitaal aan te wenden als eventueel verweermiddel tav. een overnamebod (immers de machtiging om toegestaan kapitaal aan te wenden als een eventueel verweermiddel tav. een overnamebod is overeenkomstig artikel 607, tweede lid W. Venn. slechts geldig voor drie jaar en verstrijkt dus op 4 april 2010).

Deze voorgestelde hernieuwing van de machtiging heeft net zoals de machtiging door de algemene vergadering der aandeelhouders toegekend op 04.04.2007 enkel betrekking op het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en niet op de uitgiftepremie.

De Algemene Vergadering wordt verzocht deze bevoegdheid toe te kennen voor een hernieuwbare termijn die (i) een aanvang neemt op de datum van bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de Buitengewone Algemene Vergadering van 7 april 2010, en (ii) in principe een einde neemt vijf jaar na de datum van bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van deze Buitengewone Algemene Vergadering weliswaar met als bijzonderheid dat de mogelijkheid het toegestaan kapitaal aan te wenden als verweermiddel tav. een overnamebod slechts geldig is voor drie jaar en dus deze machtiging zal dus verstrijken op 7 april 2013.

De Algemene Vergadering wordt voorts verzocht de bevoegdheid toe te kennen voor kapitaalverhogingen, hetzij door inbrengen in geld, hetzij, onverminderd de wettelijke bepalingen, door niet-geldelijke inbrengen, hetzij door omzetting van reserves van welke aard ook en/of uitgiftepremies, met of zonder uitgifte van nieuwe effecten. Binnen de voorwaarden gesteld in het Wetboek van Vennootschappen en in het Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks, zal de raad van bestuur bevoegd zijn de uitgifteprijs en het gedeelte van de nieuwe effecten dat moet volgestort worden, te bepalen.

De raad van bestuur kan bij inbreng in geld het voorkeurrecht van de aandeelhouders beperken of opheffen, rekening houdend met de modaliteiten van het Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks.

Binnen de grenzen van het toegestane kapitaal en in conformiteit met de bepalingen dienaangaande zoals opgenomen in het W. Venn. en in het Koninklijk Besluit met betrekking tot de vastgoedbevaks, zal de raad van bestuur eveneens bevoegd zijn om converteerbare obligaties of warrants uit te geven.

De raad van bestuur wenst gebruik te maken van deze bevoegdheid om het kapitaal te verhogen, of om converteerbare obligaties of warrants uit te geven, wanneer een bijeenroeping van een Buitengewone Algemene Vergadering niet opportuun is, omdat het noodzakelijk is om tot een snelle en/of soepele besluitvorming te komen, wanneer de kost van de organisatie van een buitengewone algemene vergadering niet gerechtvaardigd is, of nog wanneer herhaalde uitgiften worden overwogen. Dit alles moet in de meest ruime zin worden geïnterpreteerd.

Ook wordt de algemene vergadering verzocht de machtiging van de raad van bestuur, om, mits naleving van artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen, het kapitaal van de vennootschap te verhogen nadat de vennootschap door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen in kennis werd gesteld van een openbaar bod tot aankoop van haar effecten, voor zover deze mededeling is ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de bovenvermelde buitengewone algemene vergadering, ter verlengen voor een nieuwe termijn van 3 jaar. Weliswaar heeft de raad van bestuur kennis genomen van de Openbare Overnamebiedingenwet van 1 april 2007 (B.S. 26 april 2007, in werking vanaf 1 september 2007) in uitvoering van de OBA-richtlijn 2004/25.EG van het Europees Parlement en de raad van 21 april 2004 betreffende het openbaar overnamebod. De OBA-richtlijn stelt als principe dat, van zodra de raad van bestuur of directiecomité kennis heeft gekregen van een overnamebod zij geen maatregelen mag nemen die het bod zouden kunnen dwarsbomen (neutraliteitsregel). Evenwel blijft dit verbod een facultatieve regeling en kan conform artikel 46 van de Openbare Overnamebiedingenwet van 1 april 2007 een Belgische vennootschap opteren voor de zogenaamde opt-out.

In de huidige context is de raad van bestuur nog steeds van oordeel dat zij inderdaad het thans (zoals ook in 2007) nog steeds nuttig acht de machtiging te behouden tot uitvoering van een kapitaalverhoging, binnen het toegestaan kapitaal als eventueel verweermiddel tav. een overnamebod zoals bedoeld bij artikel 607, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen (alsmede ook de mogelijkheid te hebben tot inkoop van eigen aandelen ter voorkoming van ernstig en driegend nadeel zoals bedoeld bij artikel 620 § 1 derde lid van het Wetboek van Vennootschappen - zie agendapunt 10 van de agenda van de gewone algemene vergadering te houden op 4 april 2007) en er dus voorlopig geen redenen zijn om te opteren om statutair te voorzien in een opt-in regeling (statutaire verplichting om artikel 9 lid 2 en 3 en artikel 11 van de OBA-richtlijn toe te passen - zie artikel 46 van de Openbare Overnamebiedingenwet van 1 april 2007).

De raad van bestuur verduidelijkt verder dat de doeleinden tav. de mogelijkheid in hoofde van de raad van bestuur om gebruik te maken van het toegestaan kapitaal als volgt kunnen samengevat worden:

- het benutten van commerciële opportuniteiten door het vergoeden van een of meerdere inbreng(en) in natura;
Terzake kan ook verwezen worden naar de inbreng van het pand Mechelen Bruul 39-41 (inbreng in natura) in het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap dd. 29.02.2000, de inbreng van het pand La Louvière, Rue Albert I 84-86 en het pand gelegen te Brussel, Louizalaan 7 Mechelen Bruul 39-41 in het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap dd. 30.06.2000 die inderdaad werden doorgevoerd bij toepassing van de procedure van het toegestaan kapitaal;
- de financiering van de groei van de vennootschap;
- het eventueel aantrekken van nieuwe partners;
- het aantrekken van nieuwe middelen op een ogenblik dat dit, gezien de toestand van de beurskoersen of van de financiële markten, de vennootschap ten goede komt;
- het aantrekken van nieuwe middelen op buitenlandse markten;
- het reageren op een vijandig overnamebod (zie ook supra), of op het risico van de totstandkoming van een blokkeringsminderheid, wanneer deze de verankering van de vennootschap, haar stabiliteit, continuïteit of ontwikkeling kunnen bedreigen.

Deze doelstellingen moeten eveneens in de ruimste zin worden geïnterpreteerd.

Om deze redenen wordt voorgesteld om aan de raad van bestuur de bevoegdheid te verlenen om onder voormelde voorwaarden over te gaan tot verhoging van het kapitaal of tot de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants.

*
* *
*

De raad van bestuur staat te uwer beschikking om verdere informatie te verstrekken over dit verslag betreffende het hernieuwen van de aan de raad van bestuur (*cf. supra*) toegekende bevoegdheid om het kapitaal van de vennootschap te verhogen.

*
* *
*

Gedaan te Berchem-Antwerpen, op 22 februari 2010,

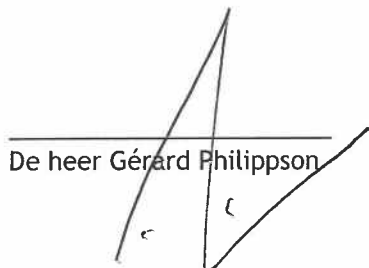
De raad van bestuur van Intervest Retail NV:



De heer Reinier van Gerrevink



De heer Hubert Roovers



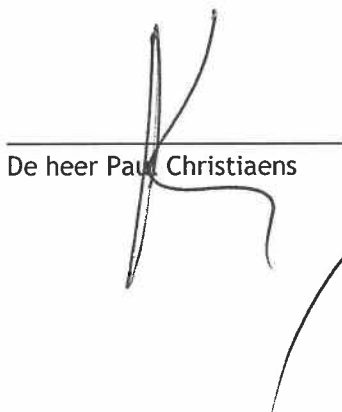
De heer Gérard Philippon



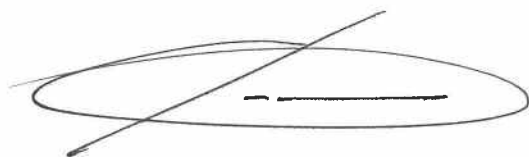
De heer Nick van Ommen



De heer Tom de Witte



De heer Paul Christiaens



EMSO BVBA, vertegenwoordigd door haar
vaste vertegenwoordiger, de heer Chris Peeters