

## **Verslag van de commissaris van Leasinvest Real Estate Comm VA betreffende het verslag van de zaakvoerder naar aanleiding van de opheffing van het voorkeurrecht bij de kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten**

In uitvoering van artikel 657 juncto 596 van het Wetboek van Vennootschappen brengen wij hierna verslag uit omtrent de financiële gegevens vervat in het verslag van de zaakvoerder (de "Zaakvoerder") van Leasinvest Real Estate Comm VA (de "Vennootschap") van 18 september 2018 overeenkomstig artikel 657 juncto 596 W.Venn. met betrekking tot een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in geld met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van het toegestane kapitaal (de "Kapitaalverhoging").

De zaakvoerder heeft het voornemen om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen bij wijze van inbreng in geld met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbaar toewijzingsrechten in het kader van het toegestane kapitaal overeenkomstig artikel 657 juncto 603 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 7 van de statuten van de Vennootschap.

Artikel 26, §1 van de GVV-Wet van 12 mei 2014 bepaalt dat het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld enkel kan worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet aan volgende voorwaarden voldoen:

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

Het onherleidbare toewijzingsrecht dat in het kader van de Verrichting aan de bestaande aandeelhouders wordt toegekend, voldoet aan die voorwaarden.

De Kapitaalverhoging zal desgevallend plaatsvinden in de mate waarin er op de nieuwe aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de nieuwe aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten of scrips.



**Verslag van de commissaris van LeasInvest Real Estate Comm VA betreffende het verslag van de zaakvoerder naar aanleiding van de opheffing van het voorkeurrecht bij de kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten**

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

- ▶ de goedkeuring van het prospectus en van de wijziging van de statuten van de Vennootschap (die voortvloeit uit de Kapitaalverhoging) door de FSMA;
- ▶ de ondertekening van de underwriting agreement met de begeleidende financiële instellingen en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst door de toepassing van een van haar bepalingen;
- ▶ de bevestiging van de toelating tot de verhandeling van de onherleidbare toewijzingsrechten en de nieuwe aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels na hun onthechting respectievelijk uitgifte.

Op de aangeboden aandelen kan als volgt worden ingeschreven:

De inschrijvingsperiode loopt van 20 september 2018 (9u00) tot en met 1 oktober 2018 (16u00). De inschrijvingsperiode kan niet vervroegd worden afgesloten.

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

De onherleidbare toewijzingsrechten worden vertegenwoordigd door coupon nr. 22 gehecht aan de bestaande aandelen. Deze coupon zal op 19 september 2018 (na beurs) worden onthecht, en zal gedurende de volledige inschrijvingsperiode afzonderlijk van de bestaande aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels kunnen worden verhandeld. Iedere bestaande aandeelhouder van de Vennootschap geniet van 1 nieuw aandeel voor 5 onherleidbare toewijzingsrechten in de Vennootschap dat hij op het einde van de beursdag van 19 september 2018 bezit.

Het is niet mogelijk om onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam en onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan gedematerialiseerde aandelen te combineren om in te schrijven op nieuwe aandelen.

Diegenen die niet over het precieze aantal onherleidbare toewijzingsrechten beschikken dat vereist is om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, kunnen tijdens de inschrijvingsperiode (onderhands of op de gereguleerde markt van Euronext Brussels) ofwel de ontbrekende onherleidbare toewijzingsrechten kopen om in te schrijven op één of meer bijkomende nieuwe aandelen, ofwel de onherleidbare toewijzingsrechten die een aandelenfractie vertegenwoordigen, verkopen, of ze bewaren opdat zij na de inschrijvingsperiode in de vorm van scrips te koop zouden worden aangeboden. Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per aandeel.

De aandeelhouders die geen gebruik hebben gemaakt van hun onherleidbare toewijzingsrechten aan het einde van de inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 1 oktober 2018 (16u00), zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.



**Verslag van de commissaris van Leasinvest Real Estate Comm VA betreffende het verslag van de zaakvoerder naar aanleiding van de opheffing van het voorkeurrecht bij de kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten**

(i) De op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten en (ii) de uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald (die als niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten zullen worden gekwalificeerd) zullen automatisch in een gelijk aantal scrips worden omgezet. Deze scrips zullen door de joint bookrunners te koop worden aangeboden aan Belgische en internationale beleggers in een "accelerated bookbuilding" (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek). De vrijgestelde private plaatsing van de scrips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 2 oktober 2018. Op de dag van publicatie van het persbericht over de resultaten van de inschrijving met onherleidbare toewijzingsrechten, voorzien op 2 oktober 2018 (vóór beurs), zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het aandeel van de Vennootschap aanvragen vanaf de opening van de beurs op 2 oktober 2018 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod.

De kopers van scrips zullen op de nog beschikbare nieuwe aandelen moeten inschrijven tegen dezelfde prijs en in dezelfde verhouding als geldt voor de inschrijving door de uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten.

De verkoopprijs van de scrips zal worden vastgelegd in overleg tussen de Vennootschap en de joint bookrunners, op basis van de resultaten van de bookbuildingprocedure. De netto-opbrengst van de verkoop van deze scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt (het "**Excedentair Bedrag**"), zal evenredig worden verdeeld onder alle (i) houders van tijdens de inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten en (ii) houders van tijdens de inschrijvingsperiode uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, desgevallend tegen overlegging van coupon nr. 22, in principe vanaf 8 oktober 2018. Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totale aantal niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) onherleidbare toewijzingsrechten minder dan EUR 0,01 bedraagt, dan zal het niet worden uitgekeerd, maar zal het aan de Vennootschap worden overgedragen en toekomen. Het Excedentair Bedrag zal in principe op 2 oktober 2018 via een persbericht worden gepubliceerd.

Aangezien het Aanbod met onherleidbaar toewijzingsrecht wordt gedaan, worden aan alle bestaande aandeelhouders onherleidbare toewijzingsrechten toegekend. Kunnen inschrijven op de nieuwe aandelen: (i) de bestaande aandeelhouders, houders van onherleidbare toewijzingsrechten; (ii) de personen die, op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels of onderhands, onherleidbare toewijzingsrechten hebben verworven; (iii) beleggers die in het kader van de hierna beschreven private plaatsing scrips hebben verworven.

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen (de "**Uitgifteprijs**") bedraagt EUR 85,00 en werd door de Vennootschap in overleg met de joint bookrunners vastgelegd op basis van de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels en rekening houdend met een korting die doorgaans voor dit type transactie wordt toegekend.



**Verslag van de commissaris van LeasInvest Real Estate Comm VA betreffende het verslag van de zaakvoerder naar aanleiding van de opheffing van het voorkeurrecht bij de kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten**

De Uitgifteprijs ligt 11,66% lager dan de slotkoers van het aandeel van de Vennootschap op de gereguleerde markt van Euronext Brussels op 18 september 2018 (die EUR 100,00 bedroeg), aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupon nr. 23<sup>1</sup> die op 19 september 2018 (na beurs) zal worden onthecht, hetzij EUR 96,22 na deze aanpassing. Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs ("TERP") EUR 94,35, de theoretische waarde van een onherleidbaar toewijzingsrecht EUR 1,87, en de korting van de Uitgifteprijs ten opzichte van TERP 9,91%.

De totale Uitgifteprijs (van alle nieuwe aandelen die zullen worden uitgegeven) zal als kapitaal worden ingebracht ten belope van de exacte fractiewaarde van de bestaande aandelen (zijnde afgerond EUR 11,00 per aandeel) vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven en vervolgens naar boven afgerond tot op de eurocent. Het verschil tussen deze kapitaalbreng en de totale Uitgifteprijs zal, na eventuele aanrekening der kosten, op een onbeschikbare rekening worden geplaatst die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen worden verminderd of afgeschaft dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 657 juncto 612 van het Wetboek van vennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal. Het eventuele saldo (i.e. ten belope van een bedrag gelijk aan de kosten) van de uitgiftepremies zal dan beschikbaar blijven en bijgevolg niet als fiscaal gestort kapitaal worden beschouwd.

Het verslag van de zaakvoerder bevat een verantwoording van het voorstel, en heeft inzonderheid betrekking op de Uitgifteprijs en de financiële gevolgen van de verrichting.

Wij hebben kennis genomen van het betreffende verslag van de zaakvoerder en zijn van oordeel dat de daarin opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens getrouw en voldoende zijn om de zaakvoerder voor te lichten in het kader van zijn beslissing in het kader van de hem toegekende machtiging om de kapitaalverhoging te doen binnen het kader van het toegestaan kapitaal.

Brussel, 18 september 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba  
Commissaris  
vertegenwoordigd door



Joeri Klaykens\*  
Vennoot  
\* handelend in naam van een bvba

19JK0056

<sup>1</sup> Uit het verslag van de Zaakvoerder blijkt dat hij coupon nr. 23, die het brutodividend over het lopend boekjaar 2018 tot en met 3 oktober 2018 vertegenwoordigt, op EUR 3,78 per aandeel schat. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten van het boekjaar 2018 en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 20 mei 2019 die zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2018.