



Centraal in het dagelijks leven

Jaarverslag 2011



Inhoudstafel



RISICOBEBEHEER	2
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	10
BEHEERSVERSLAG	16
RETAIL ESTATES OP DE BEURS	52
VASTGOEDVERSLAG	62
FINANCIEEL VERSLAG	82
PERMANENT DOCUMENT	134
DIVERSEN	168
LEXICON	170

Kerncijfers

Het boekjaar van Retail Estates nv loopt van 1 april tot 31 maart.

De kerncijfers zijn de geconsolideerde cijfers.

	31.03.11	31.03.10	31.03.09
VASTGOEDPORTEFEUILLE			
Aantal winkelpanden (incl Distri-Land)	448	399	351
Totale verhuurbare winkeloppervlakte in m² (incl Distri-Land)	419.346	398.754	357.018
Geschatte reële waarde in EUR (incl Distri-Land)	516.365.000	449.600.000	395.382.000
Geschatte investeringswaarde in EUR (incl Distri-Land)	528.815.000	460.780.000	406.192.000
Totaal contractuele huurprijzen in EUR op 31 maart 2008 (incl Distri-Land)	34.260.000	32.517.807	28.824.227
Gemiddelde huurprijs per m² (incl Distri-Land)	84,76	81,55	80,74
Bezettingsgraad	98,15	98,25%	98,28%
BALANSGEGEVENS			
Eigen vermogen	229.607.000	191.040.000	158.259.000
Schuldratio KB 21 juni 2006 (max 65%) in %	53,38%	53,77%	56,25%
RESULTATEN			
Netto huurresultaat	33.845.000	30.500.000	25.740.000
Vastgoedresultaat	33.469.000	30.202.000	25.599.000
Vastgoedkosten	-2.204.000	-2.110.000	-1.705.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.067.000	-1.930.000	-1.832.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	29.199.000	26.162.000	22.061.000
Portefeuilresultaat	10.400.000	1.454.000	1.935.000
Operationeel resultaat	39.599.000	27.616.000	23.996.000
Financieel resultaat	-12.623.000	-12.093.000	-9.724.000
Netto resultaat	26.976.000	15.523.000	14.272.000
Netto courant resultaat (excl portefeuilresultaat)	16.292.000	13.874.000	12.068.000
GEGEVENS PER AANDEEL			
Aantal aandelen	5.061.663	4.639.127	3.845.381
Aantal dividendgerechtigde aandelen (gewogen gemiddelde)	4.981.959	4.432.804	3.845.381
Netto actiefwaarde (reële waarde)	45,36	41,07	41,16
Netto actiefwaarde (reële waarde) excl dividend	42,66	38,45	38,62
Netto actiefwaarde (investeringswaarde)	47,82	43,47	43,97
Bruto dividend per aandeel	2,7	2,62	2,54
Netto dividend per aandeel	2,295	2,23	2,16
Bruto dividendrendement op slotkoers	5,47%	6,22%	8,44%
Netto dividendrendement op slotkoers	4,65%	5,29%	7,17%
Beurskoers op afsluitingsdatum	49,36	42,15	30,10
Gemiddelde koers	44,79	38,84	37,20
Koersevolutie in de loop van het boekjaar	16,28%	40,03%	-24,15%
Over/onderwaardering t.o.v. netto actiefwaarde (reële waarde) excl dividend in %	15,71%	9,62%	-28,31%

Vastgoedportefeuille



Roeselare

Hubo : 3.404 m²

Brugsesteenweg 356
8800 Roeselare



Sint Denijs Westrem

Fun : 2527 m²

Kortrijksesteenweg 1178
9051 Sint Denijs Westrem



Investeren in perifere winkelpanden

In navolging met het buitenland is de sector van de perifere winkelpanden (zogenaamde baanwinkels) uitgegroeid tot een volwassen niche-markt. Deze markt professionaliseert zich aanzienlijk zowel langs verhuurders- als langs huurderszijde. Het marktaandeel van de perifere handel neemt constant toe ten koste van andere detailhandelskanalen.

De winkelpanden worden casco verhuurt zodat onderhoudsverplichtingen overzienbaar zijn. De sector kent nauwelijks leegstand of huurincassoproblemen. De vastgoedwaarden blijken dan ook zeer stabiel te blijven ook in economisch moeilijker tijden.

Investeren in Retail Estates

Retail Estates legt zich met een team van 14 medewerkers specifiek toe op de niche van de perifere winkelpanden en is de voorbije 13 jaar uitgegroeid tot een referentie in de sector.

Retail Estates heeft een uitgesproken defensief profiel zowel in haar beleggingspolitiek als in haar financieringsstrategie. De aandeelhouders genieten van de waardeinstijgingen die dit type vastgoed blijft genereren en van een stabiele dividendpolitiek met een jaarlijks stijgend dividend.

A photograph of a playground. In the foreground, there are several colorful plastic houses in green, yellow, orange, and pink. In the background, a large white banner with an orange stripe is visible. The orange stripe contains the text 'www.fun.be'. The sky is blue with some clouds.

Risicobeheer



Risicobeheer



1. Marktwaaarde van het vastgoed

De waarde van de portefeuille wordt trimestrieel geschat door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Een daling van de waardering leidt tot een daling van het eigen vermogen van de vennootschap en een stijging van de waardering tot een stijging van het eigen vermogen.

De waarde van perifeer winkelvastgoed wordt in hoofdzaak bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Als gevolg van de schaarste van goed gelegen terreinen oefenen vraag en aanbod in principe een opwaartse druk uit, zowel in de markt van particuliere als van institutionele investeerders. De waarden zijn in het algemeen inflatiebestendig door de indexatie van de huren, maar wel rentegevoelig door de hoge schuldgraad waarmee vele investeerders werken. De investeringsbereidheid van institutionele beleggers kan door macro- economische factoren die

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN



de beschikbaarheid van kredieten en hun kostprijs beïnvloeden, tijdelijk sterk terugvallen. Uit de ervaring blijkt dat de markt van de particuliere beleggers, die nog altijd meer dan 60% van de investeringen vertegenwoordigt, hieraan minder gevoelig is.

2. Evoluties in de huurmarkt

Het spreekt voor zich dat zich hier verschillende risico's voordoen: niet enkel op het vlak van leegstand, maar ook van verhuurbaarheid, kwaliteit van de huurders, veroudering van de gebouwen en de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt. In de eerste instantie vertalen die zich in de evolutie van de huurwaarden. Uiteraard bestaat



ook een huurbetalingsrisico ondanks de voorzorgen van het management die het mogelijke tracht te doen om de kredietwaardigheid en betrouwbaarheid van de huurders op voorhand te laten doorlichten. De kredietwaardigheid van de huurders kan evenwel in de loop van de huurovereenkomst belangrijke wijzigingen ondergaan zonder dat de verhuurder eenzijdig de huurrelatie kan beëindigen. Een terugval van de detailhandelsomzet in één of meerdere sectoren kan de rentabiliteit van de huurders aanzienlijk schaden. In dergelijke situaties kan zelfs de gebruikelijke bankwaarborg van 3 à 6 maanden huur onvoldoende alle risico's opvangen. De wetgeving op de handelshuurovereenkomst en de wet op de continuïteit van ondernemingen biedt de huurders immers een uitgebreide en langdurige bescherming, die bij betwistingen door de bevoegde rechters dikwijls soepel in het voordeel van de huurder wordt geïnterpreteerd. Bovendien beschikken de huurders, in tegenstelling tot de verhuurder, over een bij wet voorziene driejaarlijkse optie om de huurovereenkomst eenzijdig te beëindigen.

3. Bouwkundige staat van de gebouwen

Het management doet al het mogelijke om op deze risico's te anticiperen en voert daartoe een consequent beleid door de uitvoering van de zogenaamde grote herstellingen die ten laste zijn van de verhuurder. Deze beperken zich in de praktijk hoofdzakelijk tot de renovatie van parkings en daken.

4. Financiële risico's

Looptijd van de kredieten

De financieringen worden op lange termijn afgesloten onder de vorm van "bulletleningen": dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van 5 à 10 jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. Tijdens de looptijd van de lening betaalt de bevak enkel intresten. De vennootschap heeft haar belangrijkste langetermijnfinancieringen hernieuwd zodat de gemiddelde looptijd van de kredietovereenkomsten per 31 maart 2011 4,8 jaar bedraagt.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Gebruik van financiële instrumenten

De vennootschap loopt risico's op een verhoging van haar financiële kosten die kunnen voortvloeien uit de evolutie van de rentevoeten. De vennootschap hanteert een conservatief beleid, waardoor dit renterisico tot een minimum beperkt wordt.

Voor de indekking van het renterisico op langetermijnleningen die aangegaan werden aan een vlottende rentevoet, maakt Retail Estates nv gebruik van "Interest Rate Swaps". De looptijd van deze instrumenten is afgestemd op de looptijd van de onderliggende kredieten. Indien de Euribor rentevoet (rentevoet voor leningen op korte termijn) sterk daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan. Deze negatieve variatie heeft echter geen impact op het nettoresultaat van Retail Estates nv aangezien het om indekkingen gaat die effectief zijn in de zin van IAS39. Op deze swaps wordt bijgevolg cashflow hedge accounting toegepast, op grond waarvan de variaties in de waarde van deze swaps rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen en niet verschijnen in het resultaat van de bevak.

Bij een interest rate swap wordt de vlottende rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. In totaal werden dergelijke overeenkomsten aangegaan voor de interesten op een leningsbedrag van 199,67 mio EUR. Andere kredieten en dit voor een bedrag van 32,56 mio EUR werden afgesloten met een vaste interestvoet voor de volledige looptijd van de lening. Slechts 36,71 mio EUR kredieten werden opgenomen met een vlottende rentevoet waarop geen rentedekkingen werden genomen. De gemiddelde interestvoet van de bevak bedraagt 4,97%.

5. Vergunningstechnische risico's

De waarde van perifeer winkelvastgoed wordt in aanzienlijke mate bepaald door de aanwezigheid van alle stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen uit hoofde van de wetgeving op handelsvestigingen in functie van de gewenste bestemming van het pand.

Het management besteedt hieraan de nodige aandacht bij de verwerving en de ontwikkeling van winkelpanden.



Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden.

Het bekomen van dergelijke wijzigingen is dikwijls een tijdrovend en weinig transparant gebeuren waardoor panden tijdelijk leeg komen te staan, alhoewel er huurders voor gevonden werden.

Het management probeert in dergelijke situaties de risico's te beperken door bij de wederverhuring realistische verwachtingen te hanteren.

6. Wijziging van de verkeersinfrastructuur

Perifeer winkelvastgoed wordt per definitie ontsloten via hoofdzakelijk gewestwegen. In functie van de verkeersveiligheid wordt geregeld de wegenis heraangelegd met nieuwe rotondes, fietspaden, tunnels e.d. Het resultaat van een dergelijke heraanleg komt meestal de commerciële waarde van winkelpanden ten goede, vermits dikwijls de verkeersstroom vertraagd wordt en de omgeving van de winkelpanden veiliger wordt. Het is evenwel niet uit te sluiten dat in uitzonderlijke gevallen de bereikbaarheid van enkele winkelpanden hieronder zou kunnen lijden doordat de toegang bemoeilijkt wordt.

7. Risico's verbonden aan het verwerven van vastgoed via aandelentransacties

Een aanzienlijk gedeelte van de vastgoedportefeuille werd verworven door de controleverwerving van vastgoedvennootschappen. Aansluitend worden deze vennootschappen opgeslorpt door Retail Estates nv waardoor het volledige vermogen, zowel activa als passiva, van deze vennootschappen wordt overgedragen. Het management neemt de nodige voorzorgen om voorafgaand aan de controleverwerving de mogelijke risico's te identificeren en hiervoor vanwege de verkoper/inbrenger de nodige contractuele waarborgen te verkrijgen.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

8. Bodemvervuiling

Op een aantal locaties waar de vennootschap winkelpanden bezit, werden er voordien activiteiten uitgeoefend die potentieel vervuilend waren. Voor dergelijke - per definitie historische - vervuiling is Retail Estates nv in beginsel niet aansprakelijk. De activiteiten van haar huurders leveren in de regel slechts een heel beperkt risico tot vervuiling op en vallen bovendien onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De toepasselijke wetgeving die thans in de drie gewesten bestaat, voorziet evenwel in complexe procedures, die bij overdracht van onroerende goederen tijdrovend zijn en tot onderzoeks- en studiekosten aanleiding kunnen geven. De regelgeving met betrekking tot het grondverzet levert bijkomende kosten op, indien op dergelijke vervuilde sites bij bouwwerkzaamheden vervuilde grond dient gemanipuleerd te worden.





Brief aan de aandeelhouders

Brief aan de aandeelhouders

Retail Estates nv heeft in het boekjaar 2010-2011 operationeel een rimpelloos parcours afgelegd. De bezettingsgraad is op een historische hoogte gebleven (98,15%) en langs de inkomenszijde werd er nauwelijks verlies op huurincasso geleden. De perifere detailhandel, die gedomineerd wordt door de (soft) discountsector, genoot het vertrouwen van de consument. De private consumptie kende geen daling in functie van de macro-economische onzekerheden en de nog te verwachten begrotingsmaatregelen.

Waakzaamheid blijft meer dan ooit aan de orde van de dag. De kwaliteit en de spreiding van de locaties waarin Retail Estates nv investeerde, is de beste bescherming bij een eventuele verzwakking van het consumptiegedrag.

De inflatie is teruggekeerd en leidt tot een stijging van de huurprijzen die bij onze huurders nog aanvaardbare proporties aanneemt. Dit geldt in het bijzonder omdat onze huurprijzen om historische redenen nog grotendeels beneden het gemiddelde marktniveau liggen dan er bij een verhuring aan een nieuwe huurder kan gevraagd worden.

De gestegen huurprijzen leiden op hun beurt tot een hogere vastgoedwaardering vermits de rendementsverwachting van investeerders nog altijd op een ongewijzigd niveau ligt. De aanhoudende sterke belangstelling van particuliere investeerders is hier niet vreemd aan.

De financieringspolitiek van de voorbije jaren werd voortgezet. Retail Estates nv financiert zich met bankleningen op lange termijn en heeft slechts een beperkt gedeelte van de leningen (19,02 mio EUR) dat op een termijn van twee jaar op vervaldag komt. De langetermijnleningen zijn voor het grootste deel (86%) ingedekt tegen een mogelijke stijging van de intrest. Verschillende kapitaalverhogingen werden doorgevoerd voor een bedrag van 18,57 mio EUR aan uitgifteprijsen die de stijgende trend van de beurskoers en de intrinsieke waarde van het aandeel volgen.

Het resultaat van deze activiteiten is de groei van de vastgoedportefeuille en de kapitaalbasis van de onderneming in de best mogelijke omstandigheden. Het defensief profiel van onze onderneming wordt erdoor versterkt.

Ook de dividendpolitiek wordt ongewijzigd voortgezet. Het voor het boekjaar 2010-2011 vooropgestelde dividend van 2,70 EUR bruto (2,295 EUR netto) vertegenwoordigt net zoals voorbije jaren een stijging van 3%. De dividendverwachting voor het nieuwe boekjaar 2011-2012 (2,80 EUR bruto en 2,38 EUR netto) kent een gelijkaardige stijging (+3,70%). Retail

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Estates nv keert voor het boekjaar 2010-2011 80,57% van haar courant nettoresultaat uit en legt dus ook wat betreft haar dividendpolitiek de nodige voorzichtigheid aan de dag.

Er werd het voorbije boekjaar ook sterk geïnvesteerd in de optimalisatie van de vastgoedportefeuille door uitbreidings- en verbeteringswerken aan panden die tot de beste locaties van onze vastgoedportefeuille behoren.

De vastgoedportefeuille is gegroeid tot boven de symbolische grens van 500 mio EUR reële waarde. Deze referentie speelt ons inziens vooral een rol als indicatie voor de groei van de onderneming naar een schaal waarop ze haar basisfuncties optimaal intern kan verzekeren. Met een team van 14 medewerkers worden de belangrijkste functies van commerciële, financiële of juridische aard afgedekt waardoor niet alleen schaalgrootte, maar ook knowhow een begrip worden in deze nichewereld.

Door een volgehouden inspanning van onze medewerkers en gesteund door een actieve raad van bestuur hebben we het afgelopen jaar de vruchten geplukt van onze reeds 13 jaar volgehouden langetermijnstrategie, die gericht is op de niche van het perifere winkelvastgoed. De sterke stijging van de belangstelling voor onze activiteiten en ons aandeel is hiervan het resultaat.

Wij wensen ook onze dank te betuigen aan onze aandeelhouders en dit zowel aan diegenen die ons reeds jaren trouw ondersteunen als diegenen die ons het afgelopen boekjaar als nieuwe aandeelhouder vervoegd hebben. U verschaft ons de financiële middelen en de stabiele omgeving die wij nodig hebben om dit groeiverhaal te realiseren en verder te zetten.

Ternat, 27 mei 2011



Paul Borghgraef
Voorzitter van de
Raad van Bestuur



Jan De Nys
Gedelegeerd
bestuurder





Beheersverslag



Beheersverslag



STRATEGIE - investeringen in perifeer winkelvastgoed

Doelstelling – belegging in representatieve portefeuille perifeer winkelvastgoed

De vastgoedbevak Retail Estates nv is een nichebevak, die rechtstreeks investeert in perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates nv koopt deze onroerende goederen aan bij derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500m² en 3.000m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000m².

De belangrijkste doelstelling op lange termijn voor Retail Estates nv is het samenstellen en beheren van een portefeuille perifeer winkelvastgoed die door locatiekeuze en de kwaliteit van haar huurders op lange termijn een bestendige groei

RISICOBEBEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN



verzekert. De vooropgestelde groei betreft zowel de waarde van het patrimonium als de inkomsten die uit de verhuring gegenereerd worden.

Het is tevens haar doelstelling om door verdere schaalvergroting van de vastgoedportefeuille de aandeelhouders een representatief staal te bieden van de markt van het perifeer winkelvastgoed en dit zowel door de locatiekeuze als door de diversificatie van het huurdersbestand.

Op korte termijn worden bovengenoemde doelstellingen nagestreefd door de bewaking van de bezettingsgraad van de portefeuille, het huurincasso en de onderhouds- en beheerskosten.



Door het selectief aankopen en bouwen van winkelpanden op bepaalde locaties (zgn. clusters) wordt beoogd het beheer van de portefeuille te vereenvoudigen en de waarde op te drijven. Op dit ogenblik heeft Retail Estates nv 35 clusters geïdentificeerd, waar ze haar investeringen systematisch opdrijft. Deze vertegenwoordigen meer dan 65% van haar portefeuille.

De voorbije jaren heeft Retail Estates nv zich toegespitst op een continue versterking van de kwaliteit van haar vastgoed, mede door de goede branchemix van de door haar huurders uitgeoefende retailactiviteiten.

Retail Estates nv verhuurt in principe haar vastgoed in ruwbouwstaat, zgn. casco toestand, zodat de inrichtingswerken en het onderhoud ervan door de huurders gebeuren. De onderhoudskosten voor Retail Estates nv blijven in essentie beperkt tot het onderhoud van de parking en de dakbedekking en kunnen vooraf worden gepland.

Haar huurders zijn in hoofdzaak gereputeerde filiaalbedrijven zoals Aldi, Blokker-groep, Brantano, Carpetright, JBC, Heytens, Krēfel, O'Cool, Shoe Discount, Delhaize, FUN, AS Adventure, ...

Per eind maart 2011 heeft Retail Estates nv 448 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 419.346m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,15%.

De bevak heeft 4.600m² winkeloppervlakte vergunde projecten in ontwikkeling die slechts opgenomen worden in de vastgoedportefeuille en verwerkt worden in de berekening van de bezettingsgraad bij de voorlopige oplevering van de bouwwerken.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen per 31 maart 2011 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 505,59 mio EUR (zijnde waarde exclusief 2,5% transactiekosten) en op 517,77 mio EUR investeringswaarde (zijnde waarde inclusief transactiekosten).

In het totaal heeft Retail Estates nv 15,72 mio EUR geïnvesteerd in het vastgoedcertificaat "Distri-Land" en bezit ze thans 82,54% van de uitgegeven vastgoedcertificaten "Distri-Land". Dit vastgoedcertificaat bezit 17 winkelpanden met een investeringswaarde van 21,15 mio EUR. Retail Estates nv heeft haar participatie opgebouwd enerzijds door een openbaar omruilbod dat succesvol afgesloten werd in december 2003 en anderzijds door aankopen op de beurs. Retail Estates nv beschouwt haar participatie in dit vastgoedcertificaat als een strategische participatie. Zij boekt de waarde van deze certificaten als vastgoedbelegging en neemt de inkomsten van het certificaat op als huurinkomsten. Vermits zij geen aandelen bezit in Immobilière Distri-Land nv (de emittent van de certificaten) wordt deze vennootschap niet geconsolideerd.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Acquisitiecriteriën

Retail Estates nv streeft naar een optimalisatie van haar vastgoedportefeuille zowel in termen van rentabiliteit als meerwaardeprofiel door aandacht te verlenen aan een aantal criteria die als leidraad strekken bij het verwerven van vastgoed:

- **Locatiekeuze**

Op basis van de inzichten die het management verworven heeft in de rentabiliteit van haar huurders, worden locaties gekozen die aan de huurders van Retail Estates nv de beste slaagkansen geven. Hierbij wordt een gezond evenwicht tussen het aanbod van winkelvastgoed en de vraag vanwege winkeliers nagestreefd.

- **Huurprijsniveau en aanvangsrendementen**

Er wordt bijzondere aandacht geschonken aan de huurprijsniveaus om de rentabiliteitsverwachtingen van Retail Estates nv en haar huurders op lange termijn te blijven verzoenen. De ervaring toont aan dat de te hoge huurprijzen die door sommige projectontwikkelaars gehanteerd worden tot grote rotatie leiden als de omzetontwikkeling niet snel aan de verwachtingen van de betrokken winkeliers beantwoordt.

- **Geografische spreiding**

Retail Estates nv spreidt haar investeringen over alle belangrijke winkellassen in heel België. In de praktijk investeert ze nauwelijks in het Brusselse gewest gelet op het extreem lage aanbod baanwinkels daar. De bevak concentreert haar investeringen in Vlaanderen en Wallonië en in het bijzonder in de subregio's met sterke koopkracht (in hoofdzaak de driehoek Brussel - Gent - Antwerpen en de "groene as" Brussel - Namen - Luxemburg).

- **Ontwikkeling en herontwikkeling van vastgoed voor eigen rekening**

Retail Estates nv beschikt over een uitgesproken ervaring in de ontwikkeling op bestelling van nieuwe winkelpanden voor haar huurders. De ervaring leert dat dergelijke ontwikkelingen bouwkundig aantrekkelijke winkelpanden opleveren en deze panden bovendien een hoger aanvangsrendement opleveren dan winkelpanden die op de investeringsmarkt worden aangeboden. Ook het belang van de herontwikkeling van baanwinkelclusters tot een groter geheel naar aaneengesloten, moderne winkelpanden neemt jaarlijks toe. Bij deze herontwikkeling stijgt meestal de verhuurbare oppervlakte, worden winkelpanden beter aan de behoeften van de huurders aangepast, wordt de parking- en wegeninfrastructuur verbeterd en worden winkelpanden gemoderniseerd.



• Sectoriële spreiding huurdersbestand

Retail Estates nv probeert maximaal de verschillende sectoren in de detailhandel aan bod te laten komen in haar huurdersbestand met een voorkeur voor sectoren waarvan bekend is dat ze over waardevolle detailhandelsvestigingen beschikken. In een neergaande conjunctuurcyclus delen niet alle detailhandelssectoren in gelijke mate in een eventuele terugloop van de omzet. Een goede sectoriële spreiding beperkt de risico's die aan een negatieve evolutie van de conjunctuur verbonden zijn.

Een belegging via de vastgoedbevak Retail Estates nv

Retail Estates nv is een vastgoedbevak. Een bevak is onderworpen aan een geheel van regels van risicospreiding, winstuitkering en schuldbeheer die zijn vastgelegd bij K.B. Indien de vennootschap deze regels respecteert, geniet zij van een uitzonderlijk fiscaal regime dat er in wezen in bestaat dat zij op haar inkomsten nagenoeg geen vennootschapsbelasting betaalt. Daardoor is het voor uitkering beschikbare resultaat hoger dan bij vergelijkbare vastgoedondernemingen die een dergelijk statuut niet bezitten. Retail Estates nv beschikt als vastgoedbevak over bijkomende troeven, zoals een sterk gediversifieerde vastgoedportefeuille en is opgericht voor onbepaalde duur.

Investerings in perifeer winkelvastgoed hebben in de loop van de voorbije jaren door een strikter vergunningsbeleid van de overheid, door het sterk beperkt aanbod van kwalitatief hoogstaande winkellocaties en door het constante hoge niveau van de vraag aan aantrekkelijkheid gewonnen. Ook de internationalisering van de winkelmarkt en de overstap van centercityactiviteiten naar de periferie hebben de perifere winkelvastgoedmarkt positief beïnvloed. Gecombineerd met de groeiende institutionalisering van de beleggingsmarkt in perifeer winkelvastgoed, ondersteunt deze evolutie niet enkel de stijging van de huurprijzen maar ook de toename van de reële waarde van dit vastgoed op langere termijn.

Met het aandeel Retail Estates nv beschikt elke aandeelhouder over een beleggingsinstrument dat vrij verhandelbaar is en op elk moment te gelde kan worden gemaakt via Euronext. De aandelen van Retail Estates nv zijn voor 100% in handen van het publiek en van een aantal institutionele beleggers. Op 31 maart 2011 is 49,41% in bezit van institutionele aandeelhouders die, in toepassing van de transparantiewetgeving en de statuten van Retail Estates nv, gemeld hebben dat zij een participatie bezitten die de statutaire drempel van 3% en/of 5% overschrijdt (verdere toelichting op pagina 57 van het jaarverslag).

In de koerslijsten van Euronext, die dagelijks worden gepubliceerd in de kranten en op de website van Euronext kan de aandeelhouder altijd de evolutie van zijn investering volgen. Bovendien beschikt de vennootschap over een website (www.retailstates.com) met relevante informatie voor de aandeelhouders.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

De netto-actiefwaarde van het aandeel is eveneens een belangrijke indicatie van de waarde van het aandeel. De netto-actiefwaarde (NAV) wordt berekend door het geconsolideerd eigen vermogen te delen door het aantal aandelen. De NAV (reële waarde), inclusief dividend van 2,70 EUR, bedraagt 45,36 EUR per 31 maart 2011. Dit is een stijging van 10,45% (41,07 EUR het jaar voordien). Per 31 maart 2011 bedroeg de beurskoers van het aandeel 49,36 EUR wat een premie van 8,82% betekent. De stijging van de netto-actiefwaarde in vergelijking met vorig jaar is enerzijds toe te schrijven aan de afname van de negatieve variatie in de waarde van de financiële instrumenten waarmee renterisico's op leningen met vlottende intrestvoet worden afgeschermd door vaste intrestvoeten (zie verdere toelichting op pagina 44), anderzijds aan de positieve variaties op de waarde van de vastgoedbeleggingen en het resultaat van het boekjaar.

Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar(01/04/2010-31/03/2011)

1. Investerings (65,55 mio EUR reële waarde)

Op **1 april 2010** werd van een Nederlandse particuliere belegger de controle over vier vastgoedvennootschappen verworven. Deze zijn samen eigenaar van 9 winkelpanden en 1 KMO.- pand. Deze vastgoedvennootschappen werden kort voordien aangekocht door de verkoper van de Limburgse vastgoedpromotor Group GL te Houthalen. Verschillende van de aldus verworven panden vervoegen bestaande clusters van baanwinkels waarin Retail Estates nv reeds vroeger investeerde. Zo werden bijvoorbeeld te Genk, Hasseltweg, nog twee bijkomende winkelpanden verworven en werd er te Dinant, Tienne de l'Europe, één winkelpand aan een bestaand winkelpark toegevoegd. Zij vertegenwoordigen een investeringswaarde van 11,49 mio EUR en een reële waarde van 11,21 mio EUR.

Op **5 mei 2010** werd de controle verworven over de vastgoedvennootschap Pillar Roeselare nv die een winkelpark bezit, gelegen te Roeselare langs de belangrijke winkelas die door de Brugsesteenweg gevormd wordt. Deze grootschalige winkelpanden (7.174m²) zijn thans verhuurd aan Hubo, New Vanden Borre en Seats & Sofa's. Ook op deze locatie bezit Retail Estates nv reeds 4 winkelpanden. Zij vertegenwoordigen een investeringswaarde van 10,25 mio EUR en een reële waarde van 10,00 mio EUR op 31 maart 2011.

Op **21 juni 2010** heeft Retail Estates nv de controle verworven over Caisse de Leasing nv, die een vastgoedportefeuille bezit, bestaande uit een winkelpark te Ath met 14 winkelpanden met een investeringswaarde van 6,35 mio EUR en een reële waarde van 6,19 mio EUR op 31 maart 2011.



Op **30 november 2010** werd de controle verworven over de vastgoedvennootschappen Depatri nv en Asverco nv, twee vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn 9 winkelpanden, 2 appartementen, 1 woning en 1 KMO-pand gelegen op diverse locaties in het Vlaamse Gewest. De panden (8.263m²) zijn alle verhuurd. Zij vertegenwoordigen een investeringswaarde van 7,71 mio EUR en een reële waarde van 7,55 mio EUR op 31 maart 2011.

Bovendien werden in Erembodegem en Wavre (met het oog op de uitbreiding van de panden die Retail Estates nv op deze locaties bezit) aangrenzende panden verworven ten belope van 0,92 mio EUR.

Op **23 december 2010** werd een winkelpand verworven te Eeklo dat uitgaat op het winkelpark "Krüger" dat reeds aan Retail Estates nv toebehoort. Het pand is verhuurd aan Shoeby (kleding). De investeringswaarde bedraagt 0,80 mio EUR en de reële waarde 0,78 mio EUR.

Op **31 december 2010** werd de controle verworven over Coeman Invest nv, dat eigenaar is van één grootschalige winkel in Poperinge (verhuurd aan Hubo) en die een investeringswaarde van 2,65 mio EUR en een reële waarde van 2,58 mio EUR vertegenwoordigt.

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2010-2011 resulteerden in een stijging van de vastgoedportefeuille ten bedrage van 65,55 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 2,35 mio EUR in het boekjaar 2010-2011 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2010 zouden de huurinkomsten met 2,74 mio EUR gestegen zijn.

2. Desinvesteringen (8,64 mio EUR)

In de voorbije kwartalen werden 13 winkelpanden verkocht aan particuliere investeerders met een netto-opbrengst van 8,64 mio EUR. Globaal is de prijs van de verkochte winkelpanden gelijk aan de investeringswaarde van de panden op het moment van verkoop.

De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Gent (Lidl 816m² en Max Markt 450m²), Malmédy (JSM Décor 1000m²), Sint-Truiden (Devresse 950m²), Hannut (Sport 85,582m²), Diest (O'Cool 900m² en Le Roi du Matelas 850m²), Roeselare (DHL 1.734m²), Grace-Hollogne (Hydroliege 2.686m²), Barchon (Hydroliege 2.440m²), Rocourt (Maxi Zoo 1000m²), Begijnendijk (Aldi en Budgetslager 1.122m²) en Flémalle (750m²-leegstaand).

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

De verkoopactiviteiten van Retail Estates nv hebben ingespeeld op de sterke particuliere vraag naar perifere winkelpanden. Globaal genomen vertegenwoordigt de verkoopopbrengst een verkoopswaarde die in lijn ligt met de door de vastgoeddeskundigen vooropgestelde investeringswaarden. Deze transacties onderlijnen de liquiditeit in dit segment van de vastgoedmarkt en de voorzichtigheid die bij de waardering van de vastgoedportefeuille aan de dag werd gelegd. Retail Estates nv desinvesteerde enkel winkelpanden op locaties die niet behoorden tot de 35 clusterlocaties, waarop ze toekomstgericht twee derde van haar investeringen wenst te investeren. De vrijgekomen middelen werden geherinvesteerd in nieuwe investeringen.

3. Investeringen in vastgoedcertificaten

Vastgoedcertificaat 'Distri-Land'

In de loop van het voorbije boekjaar werden 1.112 bijkomende certificaten aangekocht op Euronext. Retail Estates nv bezit op 31 maart 2011 51.258 certificaten op een totaal van 62.100 certificaten die uitgegeven werden door de Immobilière Distri-Land nv. Deze 51.258 certificaten vertegenwoordigen een belang van 82,54%. De investering in deze vastgoedcertificaten wordt op 31 maart 2011 gewaardeerd op 15,72 mio EUR.

4. Investeringen in optimalisatie vastgoedportefeuille

In de loop van het boekjaar werden investeringen verricht in 3 winkelpanden te Gent (St.-Denijs-Westrem - FUN), Ninove (Firelle) en Schoten (Baby 2000, Torfs en Zeb) waarbij de winkeloppervlakten werden uitgebreid en een aantal verbouwingen uitgevoerd die de panden functioneler en hedendaagser maken. Hierbij werden lokalen met een nevenfunctie zoals cafetaria of kantoren afgebroken of verbouwd tot winkeloppervlakte.

5. Investeringen in projectontwikkeling

Op 30 december 2010 werd de controle verworven over 3 vastgoedvennootschappen die controle hebben over de ontwikkeling van 2 winkelparken die nog te vergunnen zijn. Op 31 maart 2011 bedroeg de investering in deze vennootschappen 8,39 mio EUR. Deze vennootschappen bezitten projectgronden voor een waarde van circa 15 mio EUR. Deze investering werd verricht onder voorwaarde van het bekomen van stedenbouwkundige en socio-economische machtiging voor de oprichting van een winkelpark. Indien deze vergunningen tegen de verwachtingen in niet kunnen bekomen worden, beschikt Retail Estates nv over de mogelijkheid om met toepassing van een ontbindende voorwaarde af te zien van deze investeringen.



6. Beheer van de vastgoedportefeuille

6.1. Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bedraagt 98,15%. De leegstand heeft betrekking op 6.104m² winkelpanden en 1.673m² KMO panden en residentiële ruimten.

Vanzelfsprekend dient de bezettingsgraad als een momentopname beschouwd te worden waarachter een reeks mutaties in het afgelopen boekjaar schuilgaan. Zij houdt geen garantie in voor de toekomst aangezien de wetgeving inzake handelshuur van dwingend recht is en een driejaarlijkse opzegmogelijkheid voorziet voor alle huurders.

6.2. Huurincasso

In het afgelopen boekjaar hebben slechts 3 kleinere huurders het faillissement aangevraagd. Retail Estates nv heeft hierbij nauwelijks schade geleden (de vordering op de failliete boedel bedraagt 0,065 mio EUR).

Op het einde van dit boekjaar bedragen de uitstaande handelsvorderingen 0,28 mio EUR. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 30% (0,084 mio EUR) van het openstaand bedrag op 31 maart 2011.

6.3. Schadegevallen

Er werden in het voorbije boekjaar geen panden door brand geteisterd.

7. Kapitaalverhoging met toepassing van het toegestaan kapitaal

Op **5 mei 2010** werd door de raad van bestuur met toepassing van het toegestaan kapitaal een kapitaalverhoging ten bedrage van 6,25 mio EUR (3,29 mio EUR maatschappelijk kapitaal en 2,96 mio EUR uitgiftepremies) doorgevoerd, naar aanleiding van de inbreng in natura van alle aandelen van Pillar Roeselare nv. Hierbij werden 146.135 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 42,77 EUR. Deze uitgifteprijs werd bepaald op basis van de slotkoers van het aandeel op NYSE-Euronext gedurende de 30 dagen die aan de emissie voorafgingen. De nieuwe aandelen delen in de winst vanaf 1 april 2010.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Op **21 juni 2010** werd door de raad van bestuur met toepassing van het toegestaan kapitaal een kapitaalverhoging ten bedrage van 5,06 mio EUR (2,66 mio EUR maatschappelijk kapitaal en 2,40 mio EUR uitgiftepremie) doorgevoerd, naar aanleiding van de inbreng in natura van alle aandelen van Caisse de Leasing nv. Hierbij werden 118.293¹ nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 42,77 EUR per aandeel. Deze uitgifteprijs werd bepaald op basis van de slotkoers van het aandeel op NYSE-Euronext gedurende de 30 dagen die aan de emissie voorafgingen. De nieuwe aandelen delen in de winst vanaf 1 april 2010.

Op **30 november 2010** werd in het kader van een kapitaalverhoging de exclusieve controle verworven over Depatri nv en Asverco nv, twee vastgoedvennootschappen die eigenaar zijn van 9 winkelpanden. De inbreng werd vergoed door de emissie van nieuwe aandelen voor een waarde van 7,26 mio EUR. De kapitaalverhoging werd gerealiseerd op basis van een emissieprijs gebaseerd op de gemiddelde slotkoers van de laatste 30 beursdagen. Deze slotkoers bedroeg 45,90 EUR per aandeel. De 158.108 nieuwe aandelen die werden uitgegeven, delen in het resultaat van, en geven recht op dividend voor het boekjaar 2010-2011 pro rata temporis voor de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 31 maart 2011.

Door voornoemde kapitaalverhogingen werd het kapitaal verhoogd tot 113.889.542,70 EUR, vertegenwoordigd door 5.061.633 aandelen.

8. Fusie door overname van dochtervennootschappen

De Buitengewone Algemene Vergadering van 28 juni 2010 heeft volgende beslissing genomen:

- Fusie door overname van Eeklo Invest nv en dit zonder de uitgifte van nieuwe aandelen.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 30 september 2010 heeft volgende beslissing genomen:

- Fusie door overname van Solido nv en dit zonder de uitgifte van nieuwe aandelen.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 30 november 2010 heeft volgende beslissingen genomen:

- Fusie door overname van Vagobel nv en Pillar Roeselare nv en dit zonder de uitgifte van nieuw aandelen.

De fusies van deze dochtervennootschappen vereenvoudigen het administratief beheer en verminderen de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv.

¹ Overeenkomstig de artikelen 17 juncto 18§2 van de Wet van 16 juni 2006 vereiste de notering van deze nieuwe aandelen de publicatie van een prospectus, aangezien gedurende de twaalf maanden voorafgaand aan de bovenvermelde uitgifte aandelen werden uitgegeven die, samen met de hoger vermelde 118.293 nieuw uitgegeven aandelen, 10 % of meer vertegenwoordigen van het totaal aantal aandelen. Deze prospectus werd op 6 juli 2010 gepubliceerd op www.retailstates.com



9. Gebeurtenissen na balansdatum

9.1. Inbreng in natura - kapitaalverhoging

Retail Estates nv heeft een principeakkoord bereikt met de verzekeraar Fidea, inzake de inbreng in natura van 5 winkelpanden, gelegen te Genk (Winterslag), Houthalen - Hechteren, Jodoigne, Zonhoven en Kasterlee, voor een inbrengwaarde van 4,29 mio EUR overeenkomend met de door de vastgoeddeskundige CBRE weerhouden investeringswaarde. De panden zijn verhuurd aan filiaalbedrijven zoals Aldi, Kruidvat, Brantano en Delhaize. Er worden geen schulden overgenomen.

Deze winkelpanden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,27 mio EUR. Na renovatie van de winkelpanden te Genk, Houthalen - Hechteren, Jodoigne, Zonhoven en Kasterlee wordt de huurwaarde door de vastgoeddeskundige op 0,34 mio EUR geschat. Retail Estates nv zal haar knowhow aanwenden om deze optimalisatie in de volgende jaren te realiseren.

Deze transactie wordt uitgevoerd in de tweede helft van juni 2011 en zal het voorwerp uitmaken van een aparte persmededeling.

9.2. Statutenwijziging

Op **9 mei 2011** werd een Buitengewone Algemene Vergadering bijeengeroepen om te beraadslagen over de wijziging van de statuten van de vennootschap. Gezien het vereiste quorum niet bereikt werd, werd op 27 mei 2011 een nieuwe Buitengewone Algemene Vergadering met een zelfde agenda bijeengeroepen.

Meer in het bijzonder werden de statuten in overeenstemming gebracht met het nieuwe K.B. met betrekking tot de Vastgoedbevaks van 7 december 2010, en met de Wet van 20 december 2010 (BS 18 april 2011) betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van de aandeelhouders in beursgenoteerde vennootschappen.

De nieuwe gecoördineerde tekst van de statuten is beschikbaar op website: www.retailstates.com onder rubriek "Investor Relations/Officiële documenten".

De aandacht van de aandeelhouders wordt gevestigd op het feit dat een aantal bepalingen slechts zullen gelden vanaf 1 januari 2012.

9.3. Partiële splitsing FUN nv - kapitaalverhoging

Op **31 maart 2011** werd een splitsingsvoorstel neergelegd waardoor bepaalde onroerende goederen (3 winkelpanden gelegen te Mechelen en Sint-Joris-Winge) thans eigendom van FUN Belgium nv zullen overgedragen worden aan Retail Estates nv. De streefdatum om deze partiële splitsing te laten doorvoeren is 27 juni aanstaande.

Deze panden vertegenwoordigen een inbrengwaarde van 12 mio EUR.

RISICOBEBEHEER BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS BEHEERSVERSLAG RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS VASTGOEDVERSLAG ALGEMENE INLICHTINGEN

Corporate governance verklaring

Deze verklaring kadert in de toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 en van de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen.

Voor een aantal bepalingen van laatstgenoemde wet werd echter voorzien in een overgangsbepaling, zodanig dat zij pas vanaf volgend boekjaar (2011-2012) zullen opgenomen worden in het jaarverslag. Het betreft onder meer de opname van het remuneratieverslag in het jaarverslag.

Retail Estates nv hanteert de Code van 12 maart 2009 als referentiecode (hierna "de Code").

Het Corporate Governance Charter is terug te vinden op de website: www.retailstates.com. Op 27 mei 2011 werd een nieuwe versie goedgekeurd door de raad van bestuur waarbij rekening werd gehouden met de meest recente ontwikkelingen ter zake.

Corporate governance code (versie 2009) – comply or explain

Retail Estates nv tracht zich zoveel mogelijk te houden aan de bepalingen van de Code. Op een aantal vlakken zijn er echter afwijkingen:

Afwijkingen van principe 2:

Punt 2.9. De raad van bestuur heeft nog geen secretaris van de vennootschap aangeduid.

Afwijkingen van principe 3:

Punt 3.5. Gelet op de activiteiten van de vennootschap en met name het feit dat het onderhandelen en sluiten van bepaalde overeenkomsten behoren tot het dagdagelijks beheer en de bevoegdheden van de CEO, zonder dat de tussenkomst van de raad van bestuur in beginsel vereist is, zouden de volgende transacties tussen de vennootschap en haar niet-uitvoerende bestuurders onder de belangenconflictenregeling ("significante commerciële banden") kunnen vallen:

- huurovereenkomsten inzake winkelpanden met detailhandelondernemingen waarbij een niet-uitvoerende bestuurder verbonden is;

Met de ondernemingen Frost Invest nv (9 winkelpanden), New Vanden Borre nv (11 winkelpanden) en FUN nv (met als hoofdaandeelhouder Mitiska nv, met 7 winkelpanden) waarvan respectievelijk de heer Yvan Lippens,



de heer Vic Ragoen, en de heer Luc Geuten gedelegeerd bestuurder of bestuurder zijn, bestaan er significante commerciële banden. De door deze bedrijven gehuurde winkelpanden maken echter meestal het voorwerp uit van een lange termijnhandelshuurovereenkomst welke vaak voor hun verwerving door Retail Estates nv met externe vastgoedpromotoren werden afgesloten. De raad van bestuur hecht een bijzondere waarde aan de aanwezigheid van deze bestuurders waarvan de onderneming die zij besturen in volle expansie is. Hun ervaring met de wijzigende marktvoorwaarden en ontwikkelingspotentieel van diverse locaties biedt een aanzienlijke meerwaarde voor Retail Estates nv bij het nemen van investeringsbeslissingen. De handelshuurwetgeving welke hoofdzakelijk van dwingend recht is, biedt een afdoend referentiekader voor het oplossen van dagdagelijkse problemen die zich in relatie tot deze bedrijven als huurder voordoen.

Retail Estates nv verhuurt trouwens een aanzienlijk aantal panden aan concurrerende bedrijven van Frost Invest nv, New Vanden Borre nv en FUN nv.

Afwijkingen op principe 4:

Punt 4.6. De voorgestelde duur van het mandaat van 4 jaar wordt als te kort ervaren, gelet op de complexiteit van het type vastgoed waarin Retail Estates nv gespecialiseerd is, waardoor de mandaten allemaal een duur hebben van 6 jaar.

Afwijkingen op principe 5:

Punt 5.2. De verantwoordelijkheden van het auditcomité worden waargenomen door de voltallige raad van bestuur. Er werd geen afzonderlijk auditcomité ingericht. Dit gebeurt in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake de werking van een auditcomité.

Structuur van het aandeelhouderschap

Rekening houdend met de binnengekomen transparantieverklaringen en de informatie in het bezit van Retail Estates nv zijn de belangrijkste aandeelhouders:

	31/03/11	31/03/10
Publiek	50,59%	54,42%
KBC Groep nv	11,09%	12,10%
Federale Verzekeringen	6,03%	6,58%
Arcopar en verbonden ondernemingen	5,36%	5,96%
Groep Stichting Administratiekantoor Het Torentje' en Leasinvest optredend in gezamenlijk overleg	5,07%	5,96%
Christian Polis, Retail Estates nv optredend in gezamenlijk overleg	4,94%	5,39%
Axa nv	6,10%	6,65%
Ageas nv	2,71%	
Dexia nv	4,99%	0,00%
Matexi-groep	3,12%	

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Ter gelegenheid van de private plaatsing die volgde op de kapitaalverhoging welke op 5 mei 2010 plaatsvond werden 146.135 aandelen verworven door Dexia.

Door de kapitaalverhoging van 30 november 2010 werden 158.108 aandelen verworven door de Matexi-groep.

Met uitzondering van bovengenoemde aandeelhouders heeft geen andere aandeelhouder verklaard meer dan 3% van de door Retail Estates nv uitgegeven aandelen in zijn bezit te hebben. Volgens de criteria, gehanteerd door Euronext heeft Retail Estates nv een free float percentage van 100%.

Retail Estates nv heeft geen kennis van enige lock-up verbintenis die bovengenoemde aandeelhouders zouden afgesloten hebben met betrekking tot het geheel of een gedeelte van hun participaties.

De binnengekomen transparantieverklaringen zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap (www.retailstates.com) onder rubriek Investor Relations/Aandeelhouders/Aandeelhoudersstructuur.

Interne controle- en risicobeheerssystemen

Conform de Corporate Governance regels en de wetgeving ter zake heeft Retail Estates nv een intern controle- en risicobeheerssysteem uitgewerkt.

Interne controle is een proces dat als doel heeft redelijke zekerheid te verschaffen met betrekking tot de volgende objectieven:

- Doeltreffendheid en verbetering van de werking van de onderneming;
- Betrouwbaarheid en integriteit van informatie;
- Overeenstemming met beleidslijnen, procedures, wetgeving en reglementen.

Retail Estates nv heeft bij de implementatie van haar interne controleproces als referentiekader het COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) raamwerk gebruikt. De componenten van dit raamwerk en de toepassing ervan bij Retail Estates nv worden hieronder besproken.

Interne controle en risicobeheerssystemen in het algemeen

Een degelijke interne controle en een evenwichtig risicobeheer is inherent aan de bedrijfscultuur van Retail Estates nv en wordt doorheen de hele organisatie uitgedragen via:



- Corporate governance regels en het bestaan van een remuneratiecomité;
- Het bestaan van een gedragscode dat meer bepaald onderwerpen als belangenconflicten, beroepsgeheim, inkoop en verkoop van aandelen, preventie van misbruik van goederen van de vennootschap, communicatie en dergelijke aan bod laat komen;
- Een uitgewerkt human resource beleid met regels voor aanwerving van personeel, periodieke evaluatie van de prestaties en bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- Opvolging van procedures en formalisering van processen.

De raad van bestuur evalueert regelmatig de blootstelling van de onderneming aan risico's, de financiële impact van deze risico's en de acties die moeten ondernomen worden om deze eventuele risico's te monitoren.

Interne controle en risicobeheerssystemen met betrekking tot de financiële verslaggeving

Controle omgeving

De controle omgeving wat de financiële verslaggeving betreft bestaat uit volgende componenten:

- Het *accounting team* is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie.
- De *controller* is verantwoordelijk voor het nazicht van de financiële informatie en de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van Retail Estates nv.
- De *CFO* is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten, staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels en brengt hierover verslag uit aan de CEO.
- Als verantwoordelijke voor het dagelijkse beleid, bespreekt de *CEO* op regelmatige tijdstippen de financiële verslaggeving met de CFO.
- De *raad van bestuur* be vraagt en bespreekt samen met CEO en CFO elk kwartaal uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en kijkt toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels. Tweewekelijks hebben de voorzitter van de raad van bestuur, de CEO en de CFO een uitvoerige bespreking waarin de voornaamste strategische, operationele en financiële aandachtspunten aan bod komen.

Ook andere actoren spelen een rol in de controle omgeving van de onderneming:

RISICOBEBEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

- Als beursgenoteerd bedrijf staat Retail Estates nv onder het toezicht van de CBFA², die ook een specifiek nazicht van de financiële informatie uitvoert. Alle gepubliceerde financiële informatie wordt (vooraf of achteraf) door het FSMA gecontroleerd.
- Ook de vastgoeddeskundige speelt een belangrijke rol: de volledige vastgoedportefeuille, (die verantwoordelijk is voor 98% van balanstotaal) wordt gewaardeerd door 2 internationaal erkende, externe vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield en CBRE).

Risico Analyse

Op periodieke management en operationele vergaderingen worden de aandachtspunten besproken die in het kader van een evenwichtig risicobewustzijn en -beheer in het oog moeten worden gehouden: de belangrijkste gebeurtenissen van de afgelopen periode en hun impact op de boekhoudkundige cijfers, recente en geplande transacties, evolutie van de belangrijkste performantie-indicatoren en eventuele operationele, juridische en fiscale risico's.

In functie hiervan worden desgevallend gepaste acties en maatregelen ondernomen in uitvoering van het beleid van de BEVAK. Deze acties zijn erop gericht tot een evenwichtig risicobeleid te komen en dat steeds met eerbied voor de strategische doelstellingen en de risico appetijt zoals bekrachtigd door de raad van bestuur.

Controle activiteiten

Procedures zijn in werking met betrekking tot de belangrijkste processen (innen van de huren, onderhoud en herstellingen, projectontwikkeling en werfopvolging,...). Deze procedures worden op regelmatige wijze geëvalueerd door het managementteam.

Er is een beheerssoftwarepakket geïmplementeerd dat alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten opvolgt (overzicht van de huurcontracten, facturen, afrekening van kosten, opvolging van de betalingen,...). Dit pakket is gelinkt met het boekhoudpakket.

Informatie en communicatie

Elk kwartaal wordt een financieel rapport opgesteld dat de analyses van de cijfers bevat, de belangrijkste prestatie-indicatoren, de impact van aan- en verkopen op de budgetten, de cashflow posities etc.

Verder wordt ook elk kwartaal een operationeel rapport opgemaakt dat de belangrijkste prestatie-indicatoren met betrekking tot de vastgoedafdeling bevat.

² Sinds 1 april 2011 werd de benaming aangepast in Autoriteit voor Financiële diensten en markten (FSMA).



In het eerste en derde kwartaal van het boekjaar worden tussentijdse persberichten gepubliceerd. Halfjaarlijks wordt een uitgebreid halfjaarlijks financieel verslag gepubliceerd in overeenstemming met de IFRS -normen, op het einde van het boekjaar wordt alle relevante financiële informatie gepubliceerd.

De beperkte omvang van het Retail Estates-team draagt in belangrijke mate bij tot een goede informatie doorstroming. De grote betrokkenheid van de raad van bestuur en zijn voorzitter bevordert een open communicatie en degelijke informatieverschaffing aan het bestuursorgaan.

Monitoring

Elk kwartaal stelt het financiële team de kwartaalcijfers en de balansen op. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en gecontroleerd. Om het risico op fouten in de financiële verslaggeving te beperken worden de cijfers besproken met het management en wordt hun juistheid en volledigheid gecontroleerd door de analyse van huurinkomsten, leegstand, technische kosten, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren etc. Vergelijkingen met forecast en budgetten worden besproken. Het management brengt elk kwartaal uitvoerig verslag uit over de financiële staten aan de raad van bestuur steeds met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen.

De commissaris brengt eveneens verslag uit over zijn voornaamste bevindingen naar aanleiding van zijn controlewerkzaamheden aan de raad van bestuur.

Beheer van de vennootschap

Samenstelling

De raad van bestuur van Retail Estates nv bestaat op 31 maart 2011 uit 9 bestuurders, zijnde de voorzitter, 7 niet-uitvoerende bestuurders en 1 uitvoerende bestuurder met name de gedelegeerd bestuurder. Niettegenstaande de bepalingen van de Code werden alle mandaten van de bestuurders hernieuwd bij de Jaarvergadering van 29 juni 2009 voor een nieuwe periode van 6 jaar tot aan de algemene vergadering van 2015.

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA zal de heer Roelandt voorgedragen worden als bestuurder bij de jaarvergadering die zal gehouden worden op 27 juni 2011. Zijn mandaat zal dan aflopen bij de jaarvergadering van 2015, samen met deze van de andere bestuurders.

De heer Roelandt is bestuurder in verschillende vennootschappen verbonden met Dexia Insurance.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Van de 9 bestuurders kwalificeren 3 bestuurders (de heren Tinant, Ragoen en Lippens) als onafhankelijk overeenkomstig artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen. Deze bestuurders voldoen tevens aan de onafhankelijkheidscriteria vermeld in bijlage A van de Code. De onafhankelijke bestuurders beantwoorden strikt aan de volgende onafhankelijkheidscriteria:

- Geen salarisgerechtigde medewerker, kaderlid, lid van het directiecomité, gedelegeerde voor het dagelijks beheer, uitvoerend bestuurder of lid van het directiepersoneel van Retail Estates nv of een verbonden onderneming zijn, en geen soortgelijke functie hebben bekleed tijdens de laatste 5 jaren vóór hun benoeming;
- Vanwege Retail Estates nv of van een verwante onderneming geen andere vergoedingen of belangrijke voordelen van vermogensaard ontvangen of ontvangen hebben dan deze in het kader van hun mandaat;
- Alleen of gezamenlijk met een vennootschap waarover de bestuurder de controle uitoefent, geen hoofdaandeelhouder of aandeelhouder van meer dan 10% van Retail Estates nv zijn, noch bestuurder of kaderlid zijn van dergelijke aandeelhouder of hem vertegenwoordigen. Indien de bestuurder een deelneming van minder dan 10% bezit, mag hij de beschikkingsdaden met betrekking tot zijn aandelen of de uitoefening van de eraan gekoppelde rechten niet onderwerpen aan conventionele bepalingen of aan unilaterale verbintenissen die hij zou onderschreven hebben. De bestuurder mag een dergelijke aandeelhouder in geen enkel geval vertegenwoordigen;
- Geen betekenisvolle commerciële band hebben, noch tijdens het afgelopen jaar gehad hebben, noch verwachten te hebben, met Retail Estates nv of met een verwante onderneming, hetzij direct, hetzij als vennoot, aandeelhouder, bestuurder, hoger kaderlid of directiepersoneel van een organisatie met dergelijke band;
- Geen vennoot of salarisgerechtigde zijn, noch tijdens de laatste 3 jaren geweest zijn, van de huidige of gewezen externe bedrijfscommissaris van Retail Estates nv of van een verwante onderneming;
- Geen uitvoerend lid zijn van het beheersorgaan van een andere vennootschap waarin een uitvoerend bestuurder van de vennootschap zetelt als niet- uitvoerend lid van het bestuurs- of toezichtorgaan;
- Geen andere betekenisvolle banden hebben met de uitvoerende bestuurders van Retail Estates nv die voortvloeien uit een betrokkenheid in andere ondernemingen of organen;
- Binnen Retail Estates nv niet meer dan 3 mandaten hebben uitgevoerd als niet-uitvoerend bestuurder zonder dat deze periode langer dan 12 jaar mag zijn;



- Geen naaste (familielid) zijn van een kaderlid, lid van het directiecomité of van één van de personen omschreven in één van bovenvermelde situaties.

De samenstelling van de raad van bestuur dient te waarborgen dat de beslissingen genomen worden in het belang van de vennootschap. De samenstelling van de raad van bestuur wordt bepaald op basis van genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen, alsook complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis. In het bijzonder wordt er gestreefd naar een sterke vertegenwoordiging van bestuurders die vertrouwd zijn met de uitbating van handelszaken in het type vastgoed waarin Retail Estates nv investeert en/of ervaring hebben in de financiële aspecten van het beheer van een beursgenoteerde vennootschap en een vastgoedbevak in het bijzonder. Het is daarom van belang dat de leden van de raad van bestuur complementair zijn inzake kennis en ervaring. Teneinde een efficiënte werking van de raad van bestuur te bewerkstelligen, wordt beoogd het aantal leden van de raad van bestuur te beperken tot maximaal 12.

De vier grootste referentieaandeelhouders worden vertegenwoordigd door de heren Borghgraef en De Peuter namens de KBC-Groep, de heer Tinant namens de Arco-groep, de heer Appelmans namens Het Torentje (Extensa/Leasinvest) en mevrouw Lambrighs namens Axa.

Enkel de heer Jan De Nys en de heer Tinant hebben verklaard ten persoonlijke titel aandelen van de vennootschap te bezitten.

Voor een kort overzicht van de samenstelling van de raad van bestuur van Retail Estates nv verwijzen we naar pagina 40 (verloning van de bestuurders).

Werking van de raad van bestuur

De raad van bestuur van Retail Estates nv bepaalt de strategie, de beleggingen, de budgetten, de (des-) investeringen en financiering.

De raad van bestuur stelt de jaar- en halfjaarrekeningen en het jaarverslag van de vastgoedbevak Retail Estates nv op voor de Algemene Vergadering van aandeelhouders; ze keurt fusie- en splitsingsrapporten goed; ze beslist over het gebruik van het toegestaan kapitaal en roept de Gewone en Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders samen. Ze ziet toe op de nauwgezetheid, de juistheid en transparantie van mededelingen aan aandeelhouders, financiële analisten en het publiek zoals zij doet bij middel van: prospectussen jaar- en halfjaarverslagen en persmededelingen. Ze delegeert het dagelijks bestuur aan de gedelegeerd bestuurder die haar regelmatig rapporteert over het beheer, het jaarlijks budget en een trimestriële financiële en operationele rapportering voorlegt.

De raad van bestuur kwam in 2010-2011 drie keer samen. Het remuneratiecomité vergaderde tweemaal.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

De raad van bestuur kan pas geldig beraadslagen en beslissen indien tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van vorige vergadering voorkwamen, indien tenminste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Elk besluit van de raad van bestuur wordt genomen met gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van een of meer onder hen, met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet, doorslaggevend. In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van Retail Estates nv zulks vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

Naast haar wettelijke opdracht zal deze eveneens de nodige zorg besteden aan het bepalen van de strategie en het uitstippelen van de beleidslijnen, steeds met het vennootschapsbelang voor ogen. Zij neemt in het bijzonder ook alle principiële beslissingen m.b.t. de investeringen en desinvesteringen van het vastgoed evenals hun financiering. Retail Estates nv heeft geen directiecomité.

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verantwoordelijkheden van de gedelegeerd bestuurder en die van de voorzitter van de raad van bestuur. De voorzitter geeft leiding aan de raad van bestuur en zorgt ervoor dat de agenda van de raden van bestuur opgemaakt wordt, evenals dat de bestuurders de relevante informatie tijdig ontvangen.

De gedelegeerd bestuurder neemt het uitvoerend management waar. De raad van bestuur zal erover waken dat er voldoende bevoegdheden gegeven worden opdat deze zijn verantwoordelijkheden en plichten kan nakomen.

Gezamenlijk werden de gedelegeerd bestuurder en de voorzitter van de raad van bestuur door de raad van bestuur als effectieve leiders van de bevak op grond van artikel 38 van de Wet van 20 juli 2004 aangeduid.

Activiteitenverslag

De raad van bestuur nam in het voorbije boekjaar onder meer volgende beslissingen:

- Verkoop van 8,64 mio EUR onroerende goederen;
- Uitbreiding van de portefeuille met 65,55 mio EUR onroerende goederen;
- Inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng van de aandelen Pillar Roeselare nv;
- Inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal door de inbreng van de aandelen Caisse de Leasing nv;
- Inbreng in natura in het kader van toegestaan kapitaal door de inbreng van de aandelen Depatri nv en Asverco nv;



- Fusie door absorptie van Eeklo Invest nv, Solido nv, Vagobel nv en Pillar Roeselare nv;
- Voorstel van de kandidaatstelling van een nieuwe, niet-uitvoerende bestuurder (de heer Roelandt);
- Verwerving van de controle over GL Development nv, Vagobel nv, Dimmo Invest nv, Wennel Invest nv en Coeman Invest nv;
- Financiering van bovengenoemde acquisities.

Om de doeltreffendheid van de raad van bestuur voortdurend te verbeteren, evalueert de raad van bestuur systematisch en op geregelde tijdstippen (minstens elke drie jaar) zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, alsook zijn interactie met het uitvoerend management.

Deze evaluatie beoogt volgende zaken:

- De beoordeling van de werking van de raad van bestuur en zijn comités;
- De beoordeling van de effectieve bijdrage van elke bestuurder door zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur en de comités en zijn medewerking bij de besprekingen en het nemen van de beslissingen.

Binnen de raad van bestuur kunnen verschillende comités opgericht worden voor specifieke aangelegenheden.

Retail Estates nv heeft momenteel in haar schoot enkel een **renumeratie- en benoemingscomité** opgericht. De meerderheid van haar leden zijn onafhankelijke bestuurders. De heer Paul Borghgraef zit het comité voor. Alle onafhankelijke bestuurders maken deel uit van dit comité. Dit comité kwam in 2010-2011 twee keer samen, nl. op 3 september 2010 en op 28 januari 2011, in functie van het opstellen van het budget 2010-2011 waarbij enerzijds, de remuneratiepolitiek van de personeelsleden werd besproken, en anderzijds, de recurrente vergoedingen die betaald worden aan externe dienstverleners werden geïnventariseerd. Er werden in het afgelopen boekjaar geen wijzigingen in de raad van bestuur voorgesteld andere dan de benoeming van de heer Roelandt. De rol van het remuneratie- en benoemingscomité bestaat eruit de raad van bestuur bij te staan door:

- Aanbevelingen te formuleren inzake de samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités;
- Bijstand te verlenen bij de selectie, de beoordeling en de aanstelling van de leden van de raad van bestuur;
- Bijstand te verlenen bij het bepalen van de vergoeding van de leden van de raad van bestuur.

Ingevolge de bepalingen van de Wet van 17 december 2008 (BS 29.12.08) werd de verplichting ingevoerd voor de genoteerde vennootschappen om een **auditcomité** op te richten.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Retail Estates nv voldoet echter aan de vrijstellingsvoorwaarden voorzien in deze wet waardoor de aan het auditcomité toegewezen taken door de raad van bestuur als geheel uitgevoerd worden. Ter zake beschikt de heer Tinant als onafhankelijk bestuurder over de nodige deskundigheid op het vlak van reporting en audit.

De taken van dit auditcomité betreffen hoofdzakelijk de monitoring van het financieel verslaggevingsproces, de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer, monitoring van de interne audit en wettelijke controle van enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris.

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

In alle wettelijke en statutaire gevallen inzake daden van beschikking m.b.t. vastgoed zal de vennootschap vertegenwoordigd worden door minstens 2 bestuurders die samen optreden, zijnde in principe de voorzitter van de raad van bestuur Paul Borghgraef en de gedelegeerd bestuurder Jan De Nys.

De nieuwe versie van de statuten, zoals deze werden goedgekeurd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 27 mei 2011, bepalen dat voor verrichtingen (inclusief het stellen van een leasingovereenkomst al dan niet met aankoopoptie of het vestigen van erfdienstbaarheden) die betrekking hebben op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de vennootschap en 2,5 mio EUR de vennootschap eveneens rechtsgeldig vertegenwoordigd worden door de gedelegeerd bestuurder die ter zake alleen de vennootschap kan vertegenwoordigen.

Regeling van belangenconflicten

In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, mag een lid van de raad van bestuur die rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van patrimoniale aard heeft, dat in strijd is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen van deze raad deelnemen.

Er heeft zich een belangenconflict voorgedaan overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen die zich kwalificeert als een rechtstreeks of onrechtstreeks belangenconflict van vermogensrechtelijke aard. In de raad van bestuur van 26 november 2010 werd er een transactie besproken en goedgekeurd waarbij de heer Luc Geuten verklaard heeft dat hij in de hoedanigheid van één van de aandeelhouders van Coeman Invest nv een rechtstreeks vermogensrechtelijk belang heeft dat strijdig is met de belangen van Retail Estates nv.

De heer Geuten heeft niet deelgenomen aan de bovengenoemde vergadering van de raad van bestuur.

De notulen van de raad van bestuur van 26 november 2010 zijn opgenomen op bladzijde 81.



Artikel 19 van het K.B. van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks is van toepassing, aangezien het een verrichting betrof die betrekking heeft op een som die minder bedraagt dan 2,5 mio EUR, waardoor de regeling voorzien in artikel 18 van het voormelde K.B. niet diende te worden toegepast.

Er wordt eveneens aandacht besteed aan artikel 18 van het K.B. van 7 december 2010 wanneer bij een verrichting met de bevak of met een vennootschap waarover zij de controle heeft één van de personen vermeld in dit artikel (bestuurder, zaakvoerder of promotor van de bevak, ...) optreedt als tegenpartij.

Vanuit de toepassing van dit artikel hebben zich in het voorbije boekjaar geen belangenconflicten voorgedaan.

Zoals eerder in dit jaarverslag vermeld (bladzijde 27) werd er op 31 maart 2011 een splitsingsvoorstel neergelegd waardoor Retail Estates nv vastgoed verwerft van FUN Belgium nv via de procedure van een partiële splitsing.

Retail Estates nv wenst er de aandacht op te vestigen dat één van haar bestuurders, de heer Geuten, een onrechtstreeks vermogensrechtelijk belang heeft bij deze transactie. FUN Belgium nv staat namelijk onder de gezamenlijke controle van de heer Coeman en Mitiska Retail nv, welke zelf onder de volledige controle valt van de familiale holding van de familie Geuten, waarbij de heer Geuten de dagdagelijkse leiding van de holding waarneemt.

Hoewel de belangenconflictenregeling voorzien in artikel 18 van het K.B. op de Vastgoedbevaks stricto sensu niet van toepassing is aangezien het hier een inschrijving betreft van aandelen uitgegeven als gevolg van een beslissing van de Algemene Vergadering ³, bevestigt Retail Estates nv dat de transactie van belang is voor haar en zich binnen haar beleggingsbeleid situeert.

Bovendien heeft Retail Estates nv artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast, en heeft de heer Geuten zich onthouden van deelname aan de stemming aangaande dit punt op de raad van bestuur, hoewel dit artikel formeel gezien ook niet van toepassing is op deze transactie, aangezien de beslissingbevoegdheid bij de algemene vergadering ligt en niet bij de raad van bestuur.

Dagelijks bestuur – uitvoerend management

Het beheer van de vennootschap wordt waargenomen door een team van 14 medewerkers onder leiding van de gedelegeerd bestuurder (CEO), de heer Jan De Nys.

Verloning van de bestuurders

De wet van 6 april 2010 voorziet in de wettelijke verplichting om een bezoldigingsverslag op te stellen, dit vanaf het boekjaar 2011.

³ Artikel 19,3§ van het K.B. op de vastgoedbevaks.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Volgens de Code bestond reeds de aanbeveling om hierrond zoveel mogelijk transparantie in de hand te werken.

Het jaarverslag dat zal handelen over het boekjaar 2011-2012 zal het bezoldigingsverslag zoals bedoeld door de Wet van 06.04.2010 bevatten.

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen enkel een vaste vergoeding die voor de helft onafhankelijk is van hun aanwezigheid (de vergoeding bestaat m.a.w. voor 50% uit een vast bedrag en voor 50% uit een zitpenning).

Ze ontvangen geen prestatiegebonden remuneratie, zoals bonussen of aandelengerelateerde incentive programma's op lange termijn en geen voordelen in natura of voordelen die verbonden zijn aan pensioensparen.

Voorzitter

Paul Borghgraef (°1954): Voorzitter van de raad van bestuur, lid van het Renumeratiecomité

Kantooradres: Rozenlaan 24 – 2970 Schilde

Einde van het mandaat: 2015

Vergoeding 2010-2011⁴: 50.000 EUR

Belangrijkste overige functies: bestuurder KBC Group nv en Centea nv, Whitewood REIM NV

Comités: voorzitter remuneratie- en benoemingscomité

Aantal aanwezigheden⁵: (3/2)

Uitvoerend Bestuurder

Jan De Nys (°1959): Chief Executive Officer (CEO - gedelegeerd bestuurder)

Kantooradres: Retail Estates nv - Industrielaan 6 - 1740 Ternat

Einde van het mandaat: 2015

Vergoeding 2010-2011⁴: De kost van het remuneratiepakket van de gedelegeerd bestuurder bedraagt in het boekjaar 2010-2011 230.000 EUR bestaande uit een vast gedeelte van 190.000 EUR en een variabel gedeelte van 30.000 EUR uitgekeerd in 2010 voor prestaties in het vorige boekjaar en 10.000 EUR als kost voor bedrijfswagen en GSM.

Belangrijkste overige functies: bestuurder Paestum nv/Orelia nv (Bouw en Immobiliëngroep Maes), Voorzitter Private Privak BEM II (opgericht in schoot Vlaamse confederatie bouw)

Comités: -

Aantal aanwezigheden⁵: (3/-)

⁴ Vaste vergoeding op jaarbasis

⁵ Aantal aanwezigheden in 2010-2011 (raad van bestuur/remuneratiecomité)



Niet-uitvoerende Bestuurders

Jean-Louis Appelmans (°1953): bestuurder

Kantooradres: Leasinvest Real Estate Comm.V.A. – Schermersstraat 42 – 2000 Antwerpen

Einde van het mandaat: 2015

Vergoeding 2010-2011⁴: 9.000 EUR

Belangrijkste overige functies: gedelegeerd bestuurder Leasinvest Real Estate Comm.V.A., Leasinvest Immo Lux sa

Comités: -

Aantal aanwezigheden⁵: (2/1)

Hubert De Peuter (°1959): bestuurder

Kantooradres: KBC Real Estate nv – Havenlaan 16 – 1080 Brussel

Einde van het mandaat: 2015

Vergoeding 2010-2011⁴: 10.500 EUR

Comités: -

Aantal aanwezigheden⁵: (3/-)

Luc Geuten (°1943): bestuurder

Kantooradres: Mitiska nv – Pontbeekstraat 2 – 1702 Groot-Bijgaarden

Einde van het mandaat: 2015

Vergoeding 2010-2011⁴: 10.500 EUR

Belangrijkste overige functies: gedelegeerd bestuurder Mitiska nv

Comités: -

Aantal aanwezigheden⁵: (3/-)

Yvan Lippens (°1960): onafhankelijk bestuurder, lid van het remuneratiecomité

Kantooradres: Frost Invest nv – Baarleveldestraat 8 - 9031 Drongen

Einde van het mandaat: 2015

Vergoeding 2010-2011⁴: 10.500 EUR

Belangrijkste overige functies: gedelegeerd bestuurder Frost Invest nv (O'cool)

Comités: lid remuneratie- en benoemingscomité

Aantal aanwezigheden⁵: (2/2)

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Victor Ragoen (°1955): onafhankelijk bestuurder, lid van het remuneratiecomité

Kantooradres: New Vanden Borre nv – Huysmanslaan 107 – 1651 Lot

Einde van het mandaat: 2015

Vergoeding 2010-2011⁴: 9.000 EUR

Belangrijkste overige functies: gedelegeerd bestuurder New Vanden Borre nv

Comités: lid remuneratie- en benoemingscomité

Aantal aanwezigheden⁵: (1/2)

Marc Tinant (°1954): onafhankelijk bestuurder, lid van het remuneratiecomité

Kantooradres: Arcofin – Avenue Urbain Britsiers 5 – 1030 Brussel

Einde van het mandaat: 2015

Vergoeding 2010-2011⁴: 12.000 EUR

Belangrijkste overige functies: bestuurder en lid van het directiecomité Groep Arco, lid van de raad van bestuur en het auditcomité Dexia nv

Comités: lid van het remuneratiecomité

Aantal aanwezigheden⁵: (3/2)

Sophie Lambrighs (°1971): bestuurder

Kantooradres: Axa Belgium nv- Vorstlaan 25- 1170 Brussel

Einde van het mandaat: 2015

Vergoeding 2010-2011⁴: 10.500 EUR

Belangrijkste overige functies: bestuurder bij Parc d'Alliance en bij Blauwe Toren.

Comités: -

Aantal aanwezigheden⁵: (3/-)

Enkel de heer Jan De Nys en de heer Tinant hebben verklaard ten persoonlijke titel aandelen van de vennootschap te bezitten.



Andere tussenkomende partijen

Certificering van de rekeningen

Een door de Algemene Vergadering van aandeelhouders aangestelde Commissaris moet:

- de jaarrekeningen certificeren en de halfjaarrekeningen herzien, zoals voor iedere naamloze vennootschap;
- bijzondere verslagen opstellen op verzoek van de FSMA, gezien Retail Estates nv als vastgoedbevak een beursgenoteerde instelling voor collectieve belegging is.

De Commissaris is Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, door de FSMA Erkend Revisor, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B. Deze werd herbenoemd bij de Jaarvergadering van 29 juni 2009 voor een periode van 3 jaar.

De vaste honoraria van de Commissaris voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Retail Estates nv bedragen 0,065 mio EUR excl. BTW.

De honoraria van Deloitte Bedrijfsrevisoren voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen van Retail Estates nv, alsook de wettelijke opdrachten van de Commissaris (bijv. verslagen voor fusies), bedragen 0,12 mio EUR excl. BTW. De honoraria van Deloitte voor studie- of bijstandsoopdrachten, meer bepaald inzake fiscaliteit en due diligenceopdrachten, bedroegen 0,017 mio EUR excl. BTW voor het boekjaar, en betreffen hoofdzakelijk de controle van economische en financiële gegevens met betrekking tot acquisitiedossiers zoals bedoeld in artikel 133 § 7 van het Wetboek van Vennootschappen.

Vastgoedexpertise

Conform het K.B. van 7 december 2010 doet Retail Estates nv een beroep op deskundigen voor de periodieke schattingen van haar vermogen, telkens als ze overgaat tot de uitgifte van aandelen, tot notering op de beurs of de aankoop van andere dan beursgenoteerde aandelen, of als ze onroerende goederen koopt of verkoopt. Deze schattingen zijn nodig om de inventariswaarde te bepalen en de jaarrekeningen op te stellen. De schattingsopdrachten worden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield (Kunstlaan 58, bus 7 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Kris Peetermans en aan CB Richard Ellis nv (Avenue Lloyd George 7 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door Peter de Groot.

In het afgelopen boekjaar was een vergoeding van 0,29 mio EUR incl. btw verschuldigd aan Cushman & Wakefield m.b.t. de prestaties voor de periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerend goed. Aan CB Richard Ellis werd een ereloon van 0,19 mio EUR incl. BTW betaald

RISICOBEBEHEER BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS BEHEERSVERSLAG RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS VASTGOEDVERSLAG ALGEMENE INLICHTINGEN

voor de prestaties van de periodieke schatting van het saldo van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerend goed.

De waardering van het vastgoed van Immobilière Distri-Land nv wordt opgesteld door Cushman & Wakefield in gezamenlijke opdracht van Retail Estates nv en Immobilière Distri-Land nv en tevens door deze laatstgenoemde bekendgemaakt. De kosten worden 50/50 verdeeld tussen Retail Estates nv en Immobilière Distri-Land nv.

Aan- en verkoop aandelen Retail Estates – insider trading

Overeenkomstig de principes en de waarden van de onderneming, heeft Retail Estates nv in haar Gedragscode regels (dealing code) opgenomen die moeten worden nageleefd door de bestuurders en aangestelde personen die de financiële instrumenten uitgegeven door Retail Estates nv willen verhandelen.

In het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code binnen Retail Estates nv, werden de regels van de Gedragscode herzien om ze af te stemmen op het K.B. van 05.03.2006 met betrekking tot marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten.

Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14.11.2007 inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt

Kapitaalstructuur (op 31 maart 2011)

Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgelegd op 113.889.542,70 EUR en is verdeeld over 5.061.663 volledig volgestorte aandelen die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen. Er is slechts één categorie van aandelen. Er is geen wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht of op de overdraagbaarheid van de aandelen.

Aandelenoptieplan

Retail Estates nv heeft geen aandelenoptieplan opgesteld.



Toegestaan kapitaal

Bij de Buitengewone Algemene Vergadering van 27 mei 2011 werd de raad van bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximum bedrag van 113.889.542,70 EUR op de data en overeenkomstig de modaliteiten die door de raad van bestuur zullen worden bepaald, conform artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze machtiging werd verleend voor een periode van 5 jaar vanaf de publicatie van deze vergadering, thans neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel.

Inkoop aandelen

De vennootschap bezit geen eigen aandelen. De buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011 heeft de statuten gewijzigd waardoor de raad van bestuur gemachtigd werd, aandelen van Retail Estates nv te verwerven onder een aantal bijzondere voorwaarden die in de statuten werden opgenomen.

Beslissingsorganen

De regels die gelden bij de benoeming of de vervanging van de leden van de raad van bestuur en die op de wijziging van de statuten van Retail Estates nv van toepassing zijn, zijn deze die zijn opgenomen in de geldende wetgeving – in het bijzonder het Wetboek van Vennootschappen en het K. B. van 7 december 2010 – en in de statuten van Retail Estates nv. De statuten van Retail Estates nv wijken niet af van de wettelijke bepalingen opgenomen in voormelde reglementering.

Contractuele bepalingen

De voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Retail Estates nv financiering verschaft hebben, vereisen het behoud van het statuut van vastgoedbevak. De algemene voorwaarden waaronder deze financieringen toegekend zijn, bevatten een beding van vervroegde opeisbaarheid naar discretie van de bankinstellingen bij controlewijziging. Bovendien werd met een aantal financiële instellingen een covenant opgenomen in de kredietovereenkomsten waarbij Retail Estates nv zich verbindt een maximale schuldgraad van 60% te eerbiedigen (wat lager is dan de wettelijk bepaalde maximale schuldgraad van 65%).

Statuten van Retail Estates nv

De statuten van Retail Estates nv zijn weergegeven op pagina 131 van het jaarverslag. Hun laatste herziening dateert van de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekeningen boekjaar 2010-2011

Balans

De **vastgoedbeleggingen** (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 448,33 mio EUR naar 505,59 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 56,34 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen met 7,19 mio EUR. De vaste activa bestemd voor verkoop zijn gestegen van 1,27 mio EUR naar 10,78 mio EUR. In de activa bestemd voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend maar de akte nog niet werd verleden. Er werden voor 11,13 mio EUR activa toegevoegd aan de activa bestemd voor verkoop in boekjaar 2010-2011 en voor 1,63 mio EUR activa verkocht.

De **vloTTende activa** bedragen 15,30 mio EUR en bestaan voor 10,77 mio EUR uit activa bestemd voor verkoop, voor 0,68 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 2,48 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vloTTende activa, voor 1,15 mio EUR uit kas en kasequivalenten en voor 0,20 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het **eigen vermogen** van de bevak bedraagt 229,61 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 113,89 mio EUR, een stijging van 9,51 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de verschillende kapitaalverhogingen waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig **kapitaal** 112,99 mio EUR. Er werden 422.536 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 24,36 mio EUR naar 33,42 mio EUR. De reserves bedragen 77,10 mio EUR en bestaan vooral uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan reële waarde. Het overgedragen resultaat bedraagt per 31 maart 2011 27,65 mio EUR. Het eigen vermogen wordt verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (12,45 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (9,10 mio EUR). De groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De negatieve waardering van de financiële instrumenten heeft geen impact op het nettoresultaat van Retail Estates nv. De bevak classificeert de renteswaps als een kasstroomindexering waarbij is vastgesteld dat de afdekkingen effectief waren, dit wil zeggen dat bedragen en vervaldagen op onderliggende leningovereenkomsten afgestemd zijn. Op deze swaps is bijgevolg cashflow



hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de resultatenrekening opgenomen worden. De negatieve waarde van deze instrumenten is ontstaan door de sterke daling van de kortetermijnrente die zich sinds eind 2008 doorgezet heeft onder impuls van de Amerikaanse en Europese centrale banken. Door de stijging van de kortetermijnrente in het afgelopen boekjaar zijn de variaties in een reële waarde van financiële activa en passiva gedaald van 16,22 mio EUR naar 9,10 mio EUR.

De **langlopende verplichtingen** bedragen 273,96 mio EUR en bestaan voor 261,77 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 4,8 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op de financiële instrumenten.

De kortlopende verplichtingen bedragen 18,71 mio EUR en bestaan voor 8,91 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,26 mio EUR, geraamde belastingsschulden voor 6,34 mio EUR en te ontvangen facturen voor 1,89 mio EUR. De **kortlopende financiële** schulden bedragen 7,18 mio EUR.

Per 31 maart 2011 bedraagt de **gemiddelde intrestvoet** 4,97%.

Winst- en verliesrekening

Het **nettohuurresultaat** is gestegen met 3,35 mio EUR, vooral te verklaren door verwerving van bijkomende panden in het boekjaar 2010-2011 (2,36 mio EUR) en de verwerving van de panden in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (2,65 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met 0,38 mio EUR.

Verder is er nog de impact van de verkoop van panden van het vorig boekjaar (-1,91 mio EUR).

De **vastgoedkosten** bedragen 2,20 mio EUR en zijn gestegen met 0,094 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten met 0,055 mio EUR, de stijging van de beheerskosten vastgoed met 0,11 mio EUR en de daling van de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen met -0,041 mio EUR. De technische kosten zijn de kosten voor onderhoud van daken en parkings van gebouwen. Deze stijgen ten gevolge van de uitbreiding van de portefeuille. De beheerskosten zijn gestegen ten gevolge van de stijging van de kosten voor communicatie en advertenties en de stijging van de personeelskosten.

De **algemene kosten** van de vennootschap bedragen 2,07 mio EUR, een stijging van 0,14 mio EUR ten opzichte van vorig jaar, vooral te verklaren door een stijging van de werkingskosten onder invloed van de gestegen dealflow.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Het **resultaat op verkopen** van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,005 mio EUR. Deze beperkte winst is het resultaat op de verkoop van 8,64 mio EUR panden. We verwijzen naar punt 2 "Desinvesteringen" in dit hoofdstuk voor meer details.

De positieve variatie in de **reële waarde** van vastgoedbeleggingen bedraagt 10,40 mio EUR en is vooral te verklaren door indexaties, renovaties en de verscherping van een aantal yields op toppanden.

Het financieel resultaat bedraagt 12,62 mio EUR ten opzichte van 12,10 mio EUR vorig jaar. De intrestkosten zijn hoger dan vorig jaar door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille.

Het **netto courant resultaat** (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 16,29 mio EUR ten opzichte van 13,87 mio EUR vorig jaar.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2011-2012

Bij ongewijzigde economische omstandigheden zal Retail Estates nv haar groeistrategie voortzetten en haar portefeuille verder uitbreiden. Dit veronderstelt dat de kapitaalbasis gelijkmatig aangroeit.

Behoudens een plotse versnelde daling van de consumentenuitgaven die onze huurders met rentabiliteitsproblemen zou opzadelen en mits een beperkte doch positieve evolutie van de huurprijzen door indexaties en huurprijsherzieningen, wordt verwacht dat Retail Estates nv in het boekjaar 2011-2012 een courant resultaat per aandeel kan bereiken dat vergelijkbaar is met het courant resultaat per aandeel gerealiseerd in het boekjaar 2010-2011. De lage uitkeringsgraad laat toe ook in deze omstandigheden het dividend te laten groeien zodat het minimaal inflatiebestendig is. Retail Estates nv stelt als streefdoel een dividend van 2,80 EUR bruto voorop voor het boekjaar 2011-2012. Dit vertegenwoordigt een stijging van 3,70% ten opzichte van het voor het boekjaar 2010-2011 vooropgesteld dividend.



Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem⁶

EPRA Key performance indicatoren

	Definities	€/1000	€ per aandeel
EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	16 292	3,31
EPRA NAW	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.	238 750	47,17
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	229 654	45,37
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		7,00%
EPRA Huurleegstand	Geaschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		0,81%

EPRA Resultaat (€/1000)

Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)

Correcties voor de berekening van het EPRA Resultaat

Uit te sluiten:

I Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van vastgoed bestemd voor verkoop (IAS 40)

II Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

VI Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39)

X Aanpassingen voor minderheidsbelangen

EPRA Resultaat (groepsaandeel)

EPRA Resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)

Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	26 692
Correcties voor de berekening van het EPRA Resultaat	
Uit te sluiten:	
I Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van vastgoed bestemd voor verkoop (IAS 40)	10 400
II Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	10 395
VI Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39)	5
X Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	-
EPRA Resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)	16 292
	3,31

⁶ Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de vastgoedbevaks en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA Resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities hernomen in de "EPRA Best Practices Recommendations" 2010 en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geactiveerde geconsolideerde financiële staten hernomen zijn.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

EPRA Netto Actief Waarde

Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening

229 607

Netto Actief (€ /aandeel) (groepsaandeel)

45,36

Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten

Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten

229 607

Uit te sluiten:

I Reële waarde van de financiële instrumenten

-9 096

EPRA NAW (groepsaandeel)

238 703

EPRA NAW (€/aandeel) groepsaandeel

47,16

ERPA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel) (€/1000)

EPRA NAW (groepsaandeel)

238 703

Toe te voegen:

I Reële waarde van de financiële instrumenten

-9 096

ERPA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)

229 607

EPRA NNAW (€/aandeel) (groepsaandeel)

45,36



EPRA Netto Initieel Rendement

Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value
 Transactiekosten
 Investeringswaarde
 Projectontwikkelingen
 Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring
 Geannualiseerde bruto huurinkomsten
 Vastgoedkosten

505 588

12 179

517 767

-12 919

504 848

35 981

-352

-34

-240

Geannualiseerde netto huurinkomsten

35 355

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)

7,00%

EPRA Huurleegstand

Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes
 Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille

291

35 981

EPRA Huurleegstand

0,81%

EPRA evolutie van de bruto huurinkomsten

	Bruto huurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	Verwervingen	Verkopen	Regularisaties mbt vorige periodes	2010/2011 Bruto huurinkomsten 2010/2011
Huurinkomsten	29 738	2 356	-374	2 540	34 260

	Bruto huurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	Verwervingen	Verkopen	2009/2010 Bruto huurinkomsten 2009/2010
Huurinkomsten	28 803	3 924	-1 910	30 817

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur stelt voor de winst van het boekjaar, zoals die blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening, als volgt te besteden:

Het voorstel van de raad van bestuur aan de Algemene Vergadering betreffende de bestemming van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2011, houdt in dat het te bestemmen resultaat van het afgelopen boekjaar ten belope van 13,45 mio EUR uitgekeerd wordt als een bruto dividenduitkering (voor roerende voorheffing). Indien dit voorstel weerhouden wordt, wordt er bijgevolg een bruto dividend van 2,70 EUR per aandeel uitbetaald, wat een nettodividend, na roerende voorheffing, van 2,295 EUR oplevert.

De dividenden zijn betaalbaar vanaf 5 juli 2011 tegen afgifte van coupon nummer 16. Het vooropgestelde dividend is in overeenstemming met de uitkeringsverplichtingen zoals bepaald in artikel 7 van het K.B. van openbare vastgoedbevaks van 21 juni 2006 (K.B. tot wijziging van het K.B. van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, thans vervangen door het K.B. van 7 december 2010). De pay-out ratio bedraagt 80,57%.

	EUR
Resultaat boekjaar	24 208 000
Overboeking resultaat op de portefeuille en deelnemingen naar beschikbare reserves (portefeuille resultaat)	-10 330 000
Te bestemmen resultaat winst van het boekjaar	13 878 000
Overgedragen winst van het vorige boekjaar (IFRS)	15 776 000
Stijging van overgedragen winst naar aanleiding van fusies en andere	-2 917 000
Uitkering dividend per 31 maart 2011	-13 451 000
Over te dragen resultaat	13 286 000

Varia

1. Onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap heeft geen activiteiten ontwikkeld noch uitgaven gemaakt op gebied van onderzoek en ontwikkeling.

2. Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.



Retail Estates nv
op de beurs



Retail Estates nv op de beurs

Hoogste koers	49,59	43,70	42,50
Beginkoers op 1 april	42,45	30,10	41,20
Slotkoers op 31 maart	49,36	42,15	30,10
Gemiddelde koers	44,79	38,84	37,20
Netto actiefwaarde (NAV) onder IFRS	45,36	41,07	41,16
Netto actiefwaarde (na dividend) onder IFRS	42,67	38,45	38,62
Premies NAV na dividend t.o.v. slotkoers	15,68%	9,62%	-22,06%
Bruto dividend	2,70	2,62	2,54
Netto dividend	2,30	2,23	2,16
Dividendrendement	5,47%	6,22%	8,44%
Return resultaat op eigen vermogen	11,64%	8,05%	8,85%
Pay out ratio	80,57%	84,89%	80,17%
Aantal aandelen	5.061.663	4.639.127	3.845.381
Marktkapitalisatie (mio EUR)	249,84	195,54	115,75
Free float percentage	100%	100%	100%
Gemiddeld dagvolume	1.856	1.688	1.582
Jaarvolume	479.859	430.406	406.633

1/04/10 31/03/11	1/04/09 31/03/10	1/04/08 31/03/09
49,59	43,70	42,50
42,45	30,10	41,20
49,36	42,15	30,10
44,79	38,84	37,20
45,36	41,07	41,16
42,67	38,45	38,62
15,68%	9,62%	-22,06%
2,70	2,62	2,54
2,30	2,23	2,16
5,47%	6,22%	8,44%
11,64%	8,05%	8,85%
80,57%	84,89%	80,17%
5.061.663	4.639.127	3.845.381
249,84	195,54	115,75
100%	100%	100%
1.856	1.688	1.582
479.859	430.406	406.633

PRESTATIES

1. Beurskapitalisatie

Retail Estates nv is genoteerd op de continumarkt van Euronext.

In het raam van de plannen van Euronext om haar koerslijst te hervormen en te harmoniseren en de visibiliteit en liquiditeit van de kleine en middelgrote ondernemingen te bevorderen, werden per 1 maart 2005 relevante benchmarks voor de mid- en small caps gelanceerd.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Retail Estates nv maakt deel uit van de BelMid index. De BelMid index bestaat momenteel uit 33 bedrijven.

De marktkapitalisatie van Retail Estates nv bedraagt 249,84 mio EUR per 31 maart 2011.

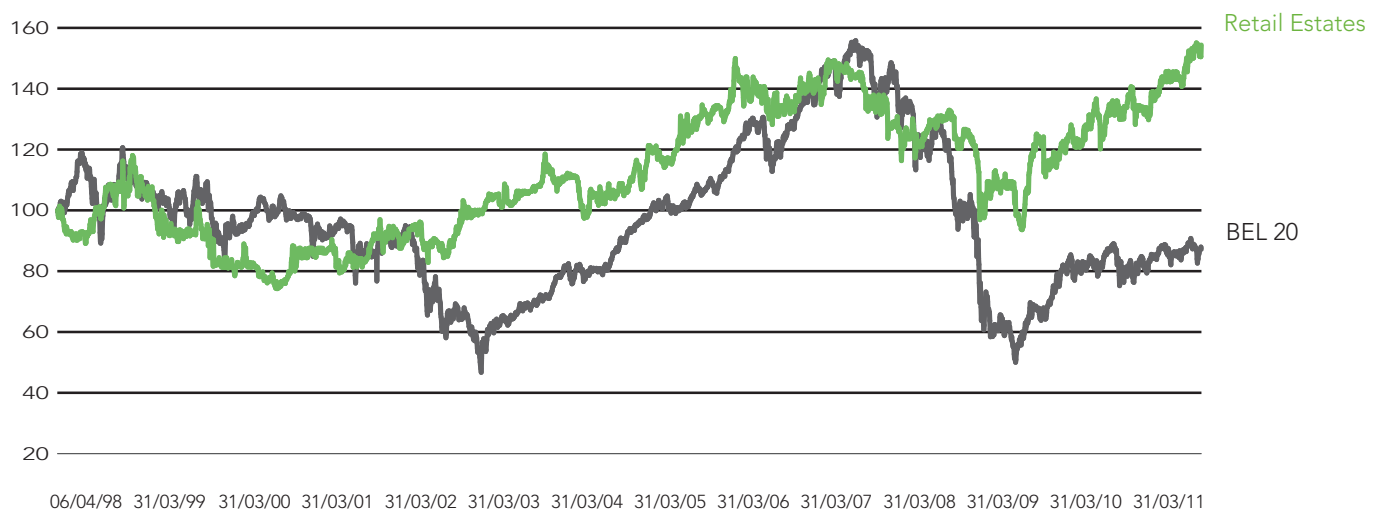
Op basis van de criteria van Euronext heeft Retail Estates nv een free float percentage van 100%.





2. Beurskoers

Retail estates - Bel 20



In de tweede helft van het boekjaar steeg het aandeel tot haar hoogste koers ooit, nl. 49,59 EUR. Het aandeel sloot het boekjaar uiteindelijk af op een koers van 49,36 EUR.

Het jaargemiddelde van de koers bedroeg 44,79 EUR. De grafiek hierboven geeft de beursprestaties van het Retail Estates-aandeel ten opzichte van de BEL 20 weer sinds de beursnotering. Het aandeel Retail Estates evolueerde over deze periode met +54,35% ten opzichte van een daling van de BEL 20 met 12,80%.

3. Dividend

Het voorstel van de raad van bestuur aan de algemene vergadering, betreffende de bestemming van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2011 houdt in dat een bedrag ten belope van 13,45 mio EUR uitgekeerd wordt als brutodividenduitkering (vóór voorheffing).

Dit komt neer op een brutodividend van 2,70 EUR voor de aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 april 2010 (4.903.555 aandelen). De aandelen die gecreëerd zijn naar aanleiding van de kapitaalverhoging op 30 november 2010 delen pro rata in de winst vanaf 1 oktober 2010 wat neerkomt op een dividend van 1,34 EUR per aandeel.

Dit is een stijging met 3,05% in vergelijking met het dividend ontvangen m.b.t. het boekjaar afgesloten op 31 maart 2010. De dividenden zijn betaalbaar vanaf 5 juli 2011.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

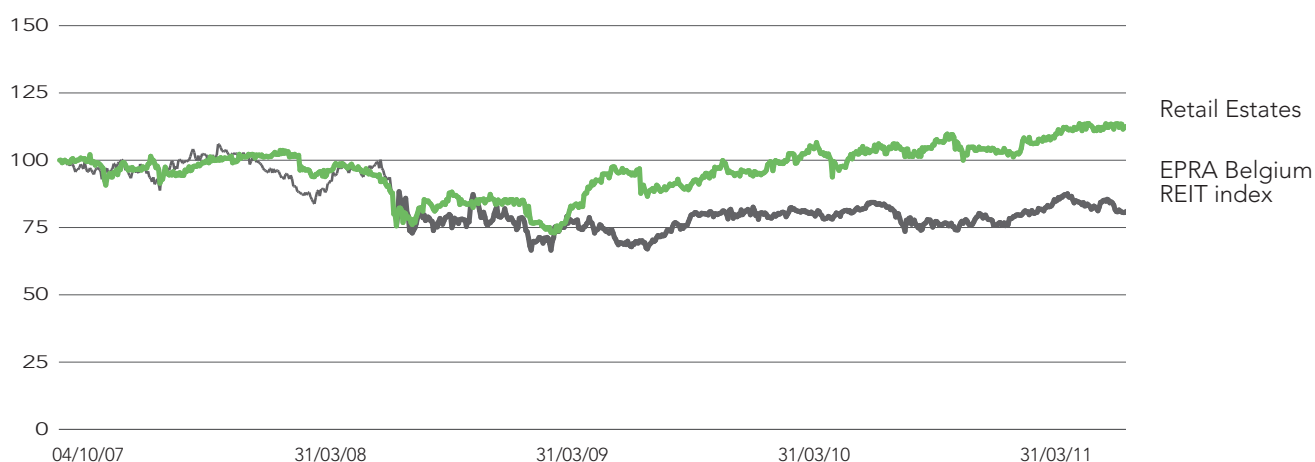
ALGEMENE INLICHTINGEN

4. Premies en discounts

De intrinsieke waarde van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan 'reële waarde' is het afgelopen jaar gestegen van 41,07 EUR per 31 maart 2010 naar 45,36 EUR per 31 maart 2011 (dividend inclusief).

De stijging van de netto-actiefwaarde is vooral toe te schrijven aan de afname van de negatieve variatie in de waarde van de financiële instrumenten waarmee renterisico's op leningen met vlottende intrestvoet worden afgeschermd door vaste intrestvoeten en het resultaat van het boekjaar.

5. Vastgoedbevak



Binnen een bepaalde categorie van beleggingen kunnen de risicoprofielen en de rendementen aanzienlijk verschillen naargelang de focus, de aard van de activiteiten en de specifieke kenmerken van de vennootschap die de aandelen heeft uitgegeven.

Hoe groter het risicoprofiel, hoe hoger het rendement dat een belegger zal vereisen.

Een aantal belangrijke factoren die de prestaties van de vastgoedbevak mee bepalen zijn o.a. de aard en de ligging van het vastgoed, de aard van de huurders, de omvang van de eventuele leegstand, de rentestand en het algemeen beursklimaat.

De prestaties van Retail Estates nv zijn sinds haar notering op de beurs steeds marktconform geweest en liggen in lijn met de verwachtingen die het management geformuleerd heeft bij de aanvang van het boekjaar en tevens met de prestaties van de andere Belgische vastgoedbevak met vergelijkbare bezettingsgraad en waardegroei van het onderliggend vastgoed.



De koers van het aandeel Retail Estates nv is het afgelopen boekjaar gestegen met 16,28%. Dit is beter dan de stijging van de EPRA Belgium REIT index die 1,4% bedroeg.

6. Olo

Vastgoed wordt door een aantal beleggers als een brug gezien tussen enerzijds een belegging in aandelen, en anderzijds een obligatie belegging of staatsbon. Het dividendrendement van Retail Estates nv bedraagt (bij een brutodividend van 2,70 EUR), het afgelopen boekjaar 5,47% t.o.v. de slotkoers van het aandeel (incl. dividend). De OLO 10-jaarsrentevoet bedroeg op 31 maart 2011 4,29%.

DEMATERIALISATIE VAN DE AANDELEN AAN TOONDER

1. Wettelijk kader

De wet van 14 december 2005 (BS 23.12.05) houdende afschaffing van de effecten aan toonder voorziet in een verbod op de uitgifte van nieuwe aandelen aan toonder vanaf 1 januari 2008.

Vanaf deze datum worden de aandelen aan toonder die op een effectenrekening zijn geboekt, automatisch omgezet in gedematerialiseerde effecten.

In toepassing van bovengenoemde wet zijn de nieuw uitgegeven aandelen van Retail Estates nv niet meer vatbaar voor fysische aflevering.

Uiterlijk tot 31 december 2013 kunnen de houders van effecten aan toonder die niet automatisch zijn omgezet krachtens voorgaande alinea's, de omzetting van deze effecten vragen in gedematerialiseerde effecten dan wel in effecten op naam.

Na deze periode zullen de niet-omgezette aandelen van rechtswege worden omgezet in gedematerialiseerde effecten en door twee bestuurders worden ingeschreven op een effectenrekening.

Vanaf 1 januari 2015 worden de effecten waarvan de rechthebbenden onbekend zijn gebleven, te koop aangeboden conform artikel 11 van deze wet.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

2. Maatregelen in uitvoering van de wetswijzigingen

In het licht van deze grote wijzigingen heeft Retail Estates nv op 23 februari 2007 een toetredingsovereenkomst afgesloten met Euroclear Belgium, met maatschappelijke zetel te 1140 Brussel, Schiphollaan 6, die werd aangesteld als vereffeninginstelling. Deze vereffeninginstelling wordt belast met aanhouding van de totale omloop van effecten aan toonder die door Retail Estates nv werden uitgegeven.

LIQUIDITY PROVIDER

Sinds 1 april 2003 treedt KBC Securities op als marktanimator, teneinde de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen.

De vergoeding voor het afgelopen boekjaar bedraagt 0,05 mio EUR excl. btw voor 12 maanden.

FINANCIËLE KALENDER

De algemene vergadering van aandeelhouders en de bekendmaking van de jaarresultaten 2010/2011 vindt plaats in de kantoren van Retail Estates nv, Industrielaan 6, Ternat op maandag 27 juni 2011 om 15u00.

Betalbaarstelling dividend:	5 juli 2011
Bekendmaking halfjaarresultaten:	25 november 2011
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2011/2012:	25 mei 2012
Algemene Vergadering boekjaar 2011/2012:	25 juni 2012



Vastgoedverslag



Vastgoedverslag



A. DE MARKT VAN HET WINKELVASTGOED IN DE PERIFERIE

In de jaren '80 en begin jaren '90 leek een haast ongebreidelde ontwikkeling mogelijk. Medio jaren '90 heeft de verstrenging van de wetgeving ertoe geleid dat aan deze wildgroei een einde kwam. Sindsdien zijn vele 'gelegenheidspromotoren' wegens de toenemende complexiteit van de markt verdwenen. Het aanbod van nieuwe panden liep sterk terug, doch de vraag bleef. Dit leidde tot stijgende huurprijzen en dalende rendementen. De winkelvastgoedmarkt in de periferie veroverde haar eigen plaats naast deze van stadscentrum winkelpanden, kantoren en semi-industrieel vastgoed.

Thans worden voor de beste locaties huurprijzen betaald van meer dan 90 EUR/m² per jaar en de rendementen van de absolute toplocaties situeren zich tussen 6,25% en 7%. Een 10-tal jaar geleden bedroegen de tophuurprijzen 75 EUR/m²

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN



per jaar en de rendementen situeerden zich tussen 9% en 10%. In de periode 2006-2008 daalden de rendementen zelfs tot een niveau tussen 6% en 6,5%.

Aan de trend tot verdere stijging in de tophuurprijzen is sinds 2009 een einde gekomen, tenzij op uitgesproken toplocaties.

Beide factoren, de stijging van de gemiddelde huurprijs en de daling van de gemiddelde rendementen, versterkten de waardetoename van deze panden op toplocaties gedurende de afgelopen 10 jaar. De Belgische winkelmarkt in de periferie wordt vandaag gekenmerkt door een grote stabiliteit zowel langs investeerderszijde als bij de huurders. De moeilijke economische conjunctuur heeft op de baanwinkelsector sinds eind 2008 tot een stabilisatie in huurprijs en rendement geleid - dit in tegenstelling tot de andere vastgoedmarkten die sterk daalden.



De beste barometer hiervoor is de leegstand, die in de portefeuille van Retail Estates nv reeds verschillende jaren minder dan 2% bedraagt. Huurders van perifeer winkelvastgoed betuigen een grote trouw aan hun verkooppunten. Dit is het gevolg van enerzijds de kwaliteit van de ligging en anderzijds van de toekenning van de socio-economische vergunningen die op het gebouw worden afgeleverd en niet op de huurder. Bovendien worden dergelijke panden in ruwbouwtoestand (zgn. casco toestand) verhuurd en investeren huurders belangrijke bedragen in de winkelinrichting waardoor ze minder snel geneigd zijn te verhuizen.

De huurders zijn vooral filiaalbedrijven die de laatste jaren de beste locaties in handen kregen, vaak ten koste van lokale KMO's die deze liggingen historisch controleerden. In die zin is de ontwikkeling vergelijkbaar met deze in de hoofdwinkelstraten van steden. Langs investeringszijde ziet men dat de aantrekkelijke verhouding tussen vraag en aanbod ertoe geleid heeft dat de institutionele investeerders een steeds belangrijkere plaats innemen.

Vandaag zijn er een tiental institutionele investeerders zeer actief in dit segment. In het algemeen zijn er in België zeer weinig geïntegreerde winkelparken of 'retailparks' zoals dit bijvoorbeeld in Groot-Brittannië of Frankrijk het geval is nabij elke stedelijke agglomeratie. In België zijn dergelijke retailparks eerder kleinschalig en vooral in Wallonië aanwezig. Het aantal buitenlandse institutionele investeerders is het afgelopen jaar afgenomen.

Het merendeel van deze panden werd opgericht langs grote invalswegen of in de nabijheid van woongebieden aan de rand van grotere agglomeraties en vormen dikwijls clusters waar zij elkaars nabijheid opzoeken.

In de hedendaagse visie op stedenbouw en ruimtelijke ordening wordt gestreefd naar grotere coherentie en duidelijkheid. Meer en meer worden bepaalde zones expliciet aangeduid als grootwinkelgebied: daar is er een verdere opvulling mogelijk. Daarbij valt niet uit te sluiten dat nieuwe ontwikkelingen vaak eveneens van gemengde aard zullen zijn.

Retail Estates nv is van mening dat de herbestemming van bestaande gebouwen en het wegwerken van stadskankers een belangrijke opportuniteit is. Het verbouwen van garagepanden, grote meubelzaken of industriële gebouwen tot winkels kan leiden tot het realiseren van belangrijke meerwaarden voor onze aandeelhouders.

De selectie van gepaste opportuniteiten, de planning en het beheer van de verbouwingen zijn arbeidsintensief. Zij vergen de nodige deskundigheid, maar worden beloond met een hoger huurrendement.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

B. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

1. Investeringsstrategie en profiel

Retail Estates nv investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde 'baanwinkels'. Op 13 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die per 31 maart 2011 bestaat uit 448 winkelpanden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 419.346m². De reële waarde bedraagt 505,59 mio EUR. De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 517,77 mio EUR.

In vergelijking met 31 maart 2010 groeide de vastgoedportefeuille van de vastgoedbevak met 12,77% in waarde. Dit is het resultaat van acquisities evenals de oplevering van een aantal panden in eigen ontwikkeling.

De bezettingsgraad bedraagt 98,15%.



Tot 31 maart 2003: investeringswaarde - Vanaf 01 april 2004: reële waarde (waardering volgens IFRS normen)



Type gebouw

Definities

Baanwinkels zijn individuele winkelpanden langs de openbare weg gelegen zijn. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg, en kan zich hierdoor duidelijk identificeren. In de onmiddellijke nabijheid liggen er niet noodzakelijk winkelpanden van hetzelfde type.

Retailclusters zijn een geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en welke voor de consument een geheel vormen, alhoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken. Dit is in België de meest courante vorm van concentratie van baanwinkels.

Retailparks zijn winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en dus gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit. De consument bezoekt dus meerdere handelszaken zonder zijn wagen te verplaatsen. Op dergelijke locaties zijn gebruikelijk minimaal 5 panden aanwezig.

Individuele winkelpanden zijn gebouwd in of aan de rand van woonkernen. Gezien hun ligging en gemakkelijke parking, komen zij hoofdzakelijk in aanmerking voor voedingszaken.

Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, appartementen, horeca en een logistiek complex te Erembodegem. Het complex in Erembodegem is in zijn totaliteit verhuurd aan Brantano nv via een huurovereenkomst met een looptijd van 27 jaar die voor het eerst opzegbaar is met effect op 31 december 2018.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

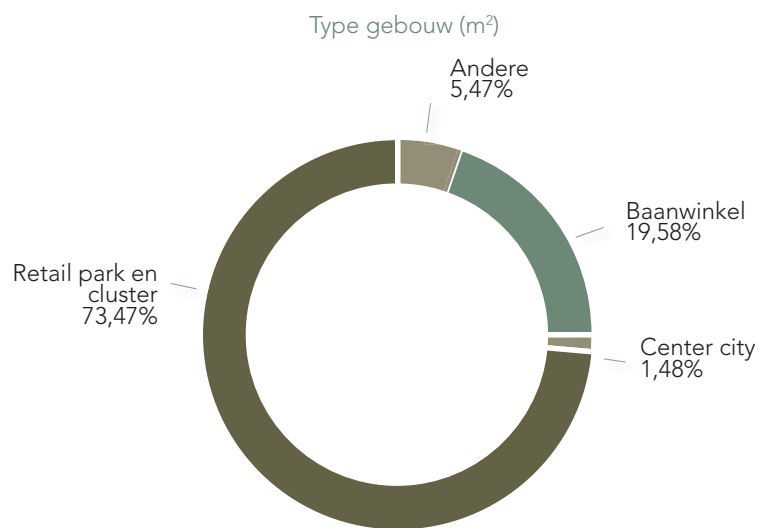
BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Winkeloppervlaktes in ontwikkeling zijn panden die het voorwerp uitmaken van een nieuwbouwproject.

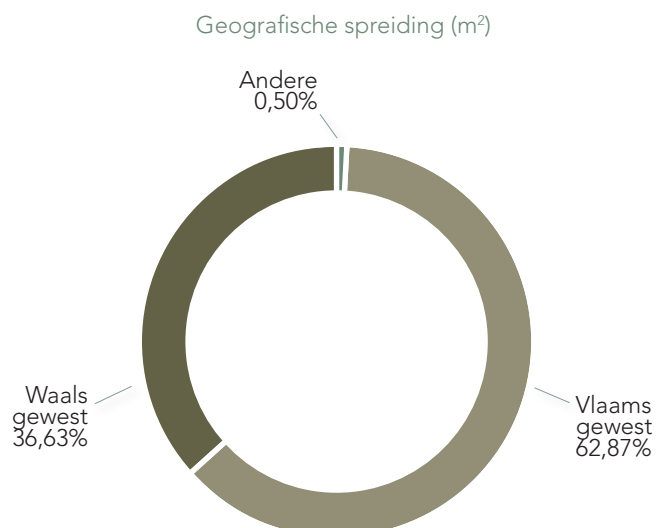


Geografische spreiding

Bij de oprichting van Retail Estates nv was meer dan 70% van de winkelpanden gelegen in Wallonië, wat overeenkwam met het aldaar veel ruimere aanbod van perifeer vastgoed.

Nu is deze verhouding herschikt met 62,87% van de portefeuille gelegen in het Vlaamse Gewest ten opzichte van 36,63% in het Waals Gewest wat beter aansluit bij de bevolkingsspreiding tussen beide gewesten.

Verder bezit Retail Estates nv 3 winkelpanden in het Brussels Gewest en eveneens 3 winkelpanden in het Groot-Hertogdom-Luxemburg.





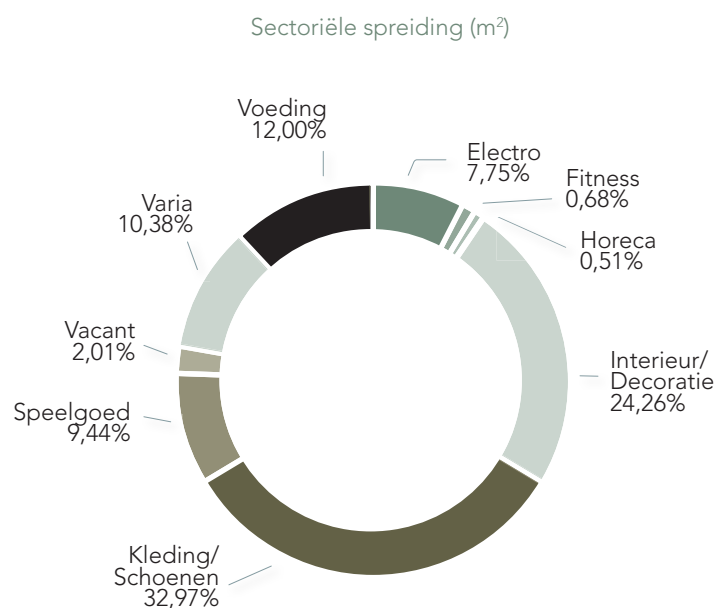
Handelsactiviteit van de huurders

Het aandeel van de winkels in schoenen en kleding (32,97% ten opzichte van 33,25% in vergelijking met vorig jaar) samen met de retailers in voeding, electro en speelgoed maakt meer dan 60% uit van de verhuurde oppervlakte. Beide zorgen voor een stabiele basis doordat zij het minst conjunctuurgevoelig zijn. Bovendien zijn de socio-economische vergunningen voor deze activiteiten het moeilijkst te verkrijgen wat een waardeinstijging van deze panden enerzijds en een sterke trouw aan de locatie anderzijds in de hand werkt.

De sector van de woninginrichting die met grotere marges werkt, laat toe om bij een gunstige economische conjunctuur belangrijke huurprijsstijgingen te realiseren, maar een neerwaarts consumentenvertrouwen treft hen het hardst.

Het belang van dit segment in de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv daalde tot 24,26% (in vergelijking met vorig jaar 25,83%).

Varia bevat hoofdzakelijk appartementen, KMO-panden en horeca. Retail Estates nv investeert in onroerend goed met dergelijke bestemmingen enkel indien deze als bijzaak bij een winkelpand voorkomen of deel uitmaken van een vastgoedportefeuille welke enkel als een geheel kon verworven worden.



RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

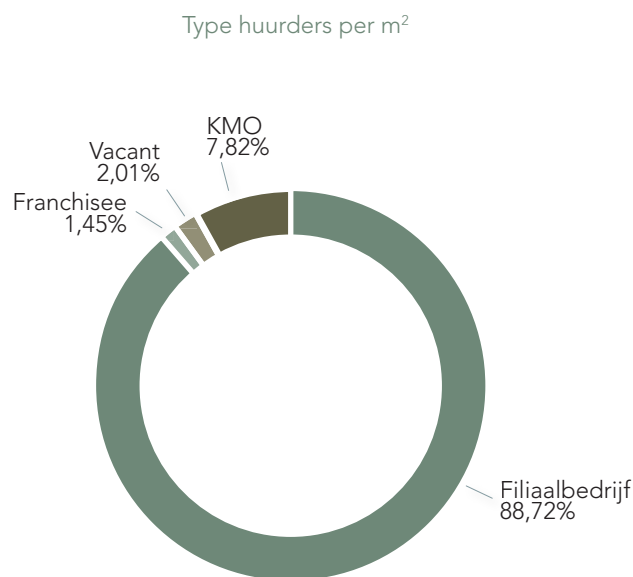
ALGEMENE INLICHTINGEN

Huurder: filiaalbedrijven versus andere

Van bij de oprichting heeft Retail Estates nv bij verhuring van haar panden zich vooral gefocust op filiaalbedrijven en/of hun franchisegevers.

Een filiaalbedrijf is voor de doeleinden van deze analyse een groot winkelbedrijf met tenminste 5 verkooppunten en een centrale administratie. In 1998 was reeds 82% verhuurd aan dergelijke filiaalbedrijven. Nu bedraagt dit percentage 88,72%. Deze huurders zijn minder gevoelig aan wijzigende lokale marktomstandigheden dan lokale zelfstandige KMO's. Zo geeft een lokale, tijdelijke terugval in omzet door bijvoorbeeld wegenwerken voor filiaalbedrijven geen aanleiding tot liquiditeitsproblemen waardoor een correcte huurbetaling in het gedrang zou komen. Aangezien filiaalbedrijven meestal nationaal en vaak ook internationaal georganiseerd zijn, kunnen zij rekenen op een sterke professionele organisatie en een marketingorganisatie die de aantrekkingskracht van elk individueel verkooppunt kan bevorderen.

Verder doen ze belangrijke inspanningen in marketing die mee ten goede komen aan de vastgoedlocatie.

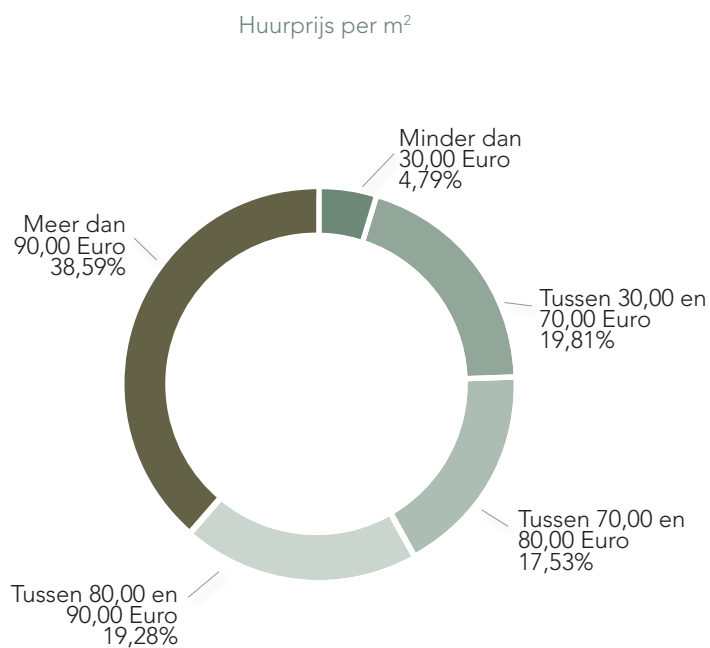




Huurprijs - per m²

De verschillen in huurprijs zijn niet alleen het gevolg van de karakteristieken van de betreffende locatie, maar vaak ook van de duur van de huurovereenkomsten die in het beste geval om de 9 jaar kunnen herzien worden of anders pas na 18 of 27 jaar. De vraag naar langlopende huurovereenkomsten valt enerzijds te verklaren door de belangrijke bedragen die de huurders in de inrichting van de panden investeren. Anderzijds hebben langdurige contracten het voordeel voor de investeerder dat ook de huurder gebonden is aan de huurprijs en het behoud van het verkooppunt op het spel dient te zetten als hij de huurprijs zou wensen te hernegotiëren.

De gemiddelde contractuele huurprijs per m² bedraagt 84,76 EUR per jaar. In vergelijking met 1998 (61,15 EUR/ m²) bedraagt de stijging 38,61% wat deels te verklaren is door de inflatie en deels door de toename van het aantal recent opgerichte winkelpanden die doorgaans duurder verhuurd zijn dan het gemiddelde van de bestaande vastgoedportefeuille als gevolg van de gestegen marktprijzen.



RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Huurder: top 20

De 20 belangrijkste huurders van Retail Estates nv vertegenwoordigen 63,26% van de brutohuurinkomsten en 60,66% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. In absolute cijfers vertegenwoordigt Brantano nv 13,03%. Brantano nv wordt gevolgd door Piocheur nv en verbonden vennootschappen (Blokker groep (6,92%), Carpetland (4,41%) en New Vanden Borre (4%).

Samenvatting kerncijfers

	RETAIL ESTATES			DISTRILAND
	31/03/11	31/03/10	31/03/09	
Geschatte reële waarde	500 641 618	435 242 682	375 958 472	20 634 620
Rendement in %	6,99%	7,13%	7,27%	7,35%
Contractuele huurprijzen	33 916 318	31 036 331	27 341 971	1 555 199
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen	34 067 945	31 232 358	27 459 444	1 555 199
Totaal m² in portefeuille	400 157	379 565	337 929	19 189
Aantal panden	431	382	334	17
Bezettingsgraad in %	98,15%	98,16%	98,28%	100,00%
Totaal m² in ontwikkeling	8 000	2 500	2 000	-



Belangrijke opmerking

De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat op 31 maart 2011 uit onroerende goederen die eigendom zijn van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen.

Vastgoedportefeuille Immobilière Distri-Land nv

De vastgoedportefeuille van Immobilière Distri-Land nv bestaat op 31 maart 2011 uit 17 winkelpanden die volledig verhuurd zijn.

Deze winkelpanden die zonder uitzondering gebouwd zijn vóór 1989, zijn vanuit het standpunt van hun ligging en verhuring vergelijkbaar met deze van Retail Estates nv.

Vermits meer dan de helft van de winkelpanden het voorwerp zijn van huurovereenkomsten die afgesloten werden in 1989 en deze nog tot 2016 lopen, ligt de huurprijs van deze panden, om historische redenen, op een lager niveau dan bij Retail Estates nv.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Gemeente		Adres	m²
Aalst		Brusselsesteenweg 120	1.143
		Gentsesteenweg 442	1.000
Aartselaar/Schelle	Erembodegem	Kwadelapstraat 2	16.277
		Antwerpsesteenweg 65	1.980
		Boomsesteenweg 66-68-86-88-90	8.265
Andenne		Avenue Reine Elisabeth	1.000
Antwerpen	Borgerhout	Slachthuisstraat 27	1.000
	Borsbeek	Frans Beirenslaan 51	1.265
	Merksem	Bredabaan 964	4.800
		Bredabaan 968	746
	Wilrijk	Boomsesteenweg 649-651	3.580
		Boomsesteenweg 941-945	5.627
		Chaussée de Bruxelles	5.331
Ath			
Athus	Aubange	Rue du Commerce	1.198
Aywaille		Rue du Chalet 95	820
Bastogne		Rue de Marche 104	950
Binche		Rue de la Chapelle 130 D	100
		Rue Zéphirin Fontaine 76 A	353
		Rue Zéphirin Fontaine 140	750
Blegny	Barchon	Rue Champs de Tignée 4	958
		Rue Champs de Tignée 14	975
		Rue Champs de Tignées 20-34	9.939
Brugge		Dudzelesteenweg 23 – Fort Lapin	6.713
		Padhoekweg 52-54	1.675
		Sint-Pieterskaai 21-24	2.824
	Sint Kruis	Maalsesteenweg 166	1.200
		Maalsesteenweg 255	954
		Rue des bureaux 3B	2.604
	Chapelle-lez-Herlaimont		
Charleroi	Châtelet	Rue des Français 153	970
	Couillet	Route de Philippeville 402/422 (*)	1.048
	Gilly	Route de la Basse Sambre	1.910
	Gosselies	Route Nationale 5	1.500
		Rue Tahon 45	1.384
	Montignies-sur-Sambre	Avenue du Centenaire 56	650
		Rue de la Persévérance 7-9	1.566
Ciney		Rue du Commerce 11-13	850
Courcelles		Rue Dewiest	850
		Rue du Général de Gaulle 164	220
Dendermonde		Leopold II-laan	2.238
		Mechelsesteenweg 35	1.533
		Mechelsesteenweg 51	2.150
		Mechelsesteenweg 136-140	8.425
		Oude Vest 70	691



Gemeente		Adres	m²
Diest		Leuvensesteenweg 166	2.000
Dilbeek		Ninoofsesteenweg 386	1.000
Dilsen-Stokkem		Oude Kerkstraat	767
Dinant		Tienne de L'Europe	5.330
Drogenbos		Nieuwe Stallestraat 200	2.050
		Nieuwe Stallestraat 219	2.088
Eeklo		Gentsesteenweg 1 A	798
		Stationstraat 76	282
		Stationstraat 82-86 - Krügercenter	12.029
Fléron		Rue du Bay Bonnet	750
		Avenue des Martyrs 186	267
Fontaine-l'Évêque		Rue de Leernes 2	2.585
Gavere		Stationstraat 162	805
Gembloux		Chaussée de Wavre 42 B	600
Genk		Hasseltweg 76	4.053
		Hasseltweg 111	2.447
Gent		Fratersplein 11	800
	Gentbrugge	Brusselsesteenweg 662	3.365
	Sint-Denijs-Westrem	Kortrijksesteenweg 1036	4.456
		KortrijksesSteenweg 1178	2.527
		Kortrijksesteenweg 1200	1.222
		Wallenkensstraat 24-28	2.652
Genval		Rue de Volontaires 4	420
Geraardsbergen		Astridlaan 38	941
Gerpinnes		Rue de Bertransart 99	1.289
Grimbergen		Waardbeekdreef 6	942
Habay-la-Neuve		Avenue de la Gare 11	2.259
Halle		Edingensesteenweg 75	4.274
		Edingensesteenweg 77	1.000
		Demaeghtlaan 216-218	600
Hannut		Rue de Huy 63	2.983
Herent		Brusselsesteenweg 4	796
Herzele		Provincieweg 266	996
Houthalen-Helchteren		Grote Baan 212	830
		Centrum – Zuid 2207	890
Huy		Quai d'Arona 16	1.500
		Rue Joseph Wauters 25 A (*)	1.002
	Wanze	Chaussée de Tirlemont 17	1.000
Jette		Charles Woestelaan 290-312	24
Kampenhout		Mechelsesteenweg 44-46	1.539
		Mechelsesteenweg 93	2.997
Koksijde		Koninklijke Baan 228	1.210
Kontich		Koningin Astridlaan 88 (*)	998

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Gemeente		Adres	m ²
Leuven	Korbeek-Lo	Tiensesteenweg 370	735
		Tiensesteenweg 393	2.400
		Tiensesteenweg 410	912
Kortrijk		Ringlaan 32	5.322
Kuurne		Ringlaan 10-11	2.831
		Ter Ferrants	3.976
La Louvière		Avenue de la Wallonie 6	1.895
Libramont		Avenue de Bouillon 54	1.949
	Libramont-Chevigny	Rue de Neufchâteau 5	1.000
Liège	Grivegnée	Boulevard de Froidmont/Boulevard Cuivre et Zinc 1-5	5.527
		Boulevard de Froidmont 17-23	2.280
		Boulevard Poincaré 20-24	3.000
		Boulevard Frankignoul (**)	3.379
		Rue Servais Malaise 29/31	395
		Grand Route 502	914
	Beyne-Heusay	Rue des Naiveux 16/24B/40-44	3.488
		Rue arnold Delsupexhe 66 B	966
	Jupille-sur-Meuse	Rue de Chafnay 5-7	730
	Rocourt	Chaussée de Tongres 116-118	1.000
		Donk 54	2.930
Lier		Antwerpsesteenweg 308	540
		Antwerpsesteenweg 366	4.823
		Zelebaan 67	919
Lokeren		Majoor Berbenlaan 2	870
Maasmechelen		Koning Leopoldlaan 20 F	1.000
Maldegem		Avenue de France 38-42	6.696
Marche-en-Famenne		Chaussée de Liège 13	600
		Oscar Van Kesbeecklaan 5-7-9	2.098
Mechelen		Brusselsesteenweg 437-441	4.905
		Geerdegemstraat 148	2.505
		Electriciteitsstraat 39	1.000
		Guido Gezellelaan 20	7.161
		Brusselsesteenweg 75	975
Melle		Rue de la Vallée 100-108	4.670
Messancy		Gentstraat 13	1.204
Meulebeke		Biezenstraat 16	1.000
Middelkerke		Laar 26-38	1.755
Mol		Chaussée de Binche 129	1.000
Mons		Chaussée de Binche 50	738
		Chaussée de Ghlin 26	1.249
		Grand Route 49	1.290
Mont-Saint-Guilbert	Corbais	Statielei 20	637
Mortsel			



Gemeente		Adres	m²
Munkzwalm		Noordlaan 5	3.591
Namur	Bouge	Rue de Sardanson 20	825
	Champion	Rue Louis Albert 5/6/7	3.939
	Erpent	Chaussée de Marche 570	999
	Jambes	Avenue Prince de Liège 117	875
	Malonne	Ancien Rivage 73	372
Neupré		Route du Condroz 221	3.000
Ninove		Brakelsesteenweg 160	2.419
Nivelles		Avenue de Centenaire 42	1.578
		Rue Tienne à Deux Vallées 3	1.350
Oostkamp	Ruddervoorde	Torhoutsestraat 45	750
Oostende		Torhoutsesteenweg 610	1.000
Péruwelz		Rue Neuve Chaussée	600
Philippeville		Zoning des 4 bras 5	2.936
Poperinge		Frankrijklaan 2	2.418
Quaregnon		Route de Mons	2.464
		Route de Mons (**)	250
Roeselare		Mercury Centrum – Brugsesteenweg 363	818
		Brugsesteenweg 356	7.464
		Brugsesteenweg 377	3.080
		Brugsesteenweg 508-510	540
		Brugsesteenweg 524	1.001
Ronse		Engelsenlaan 31	786
Sambreville	Jemeppe-sur-Sambre	Rue Baty des Puissances 1-27	5.045
Schaarbeek		Jerusalemstraat 48-50	840
Schoten		Bredabaan 1205- 1215	8.204
Seraing		Rue de Sewage 3	960
Sint-Jans-Molenbeek		Ninoofsesteenweg 245	1.000
		Ninoofsesteenweg 281/283	2.249
Sint-Joris-Winge		Aarschotsesteenweg 9	1.007
Sint-Genesius-Rhode		Waterloosesteenweg 39	3.900
		Priorijlaan 74	250
Sint-Niklaas		Parklaan 50	1.676
		Parklaan 87	1.870
		Plezantstraat 268	1.250
		Kapelstraat 119 (*)	940
Sint-Pieters-Leeuw		Bergensesteenweg 420 A	982
		Bergensesteenweg 460	600
Soignies		Rue de la Station 125	750
Soumagne		Avenue de la Résistance 318	1.000
Spa		Avenue Reine Astrid 236-242	1.220
Strassen (Groot-Hertogdom Luxemburg)		Route d'Arlon 3454	2.000

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Gemeente		Adres	m ²
Ternat		Assesteenweg 66	996
Tienen		Leuvenselaan 210	1.368
		Reizigersstraat 77	1.080
Tournai	Froyennes	Rue de Maire 13 A	2.859
		Rue des Rosselières 10-14	2.486
Verviers		Boulevard des Gérardchamps 118	10.576
Vilvoorde		Schaarbeeklei 115	2.624
Waasmunster		Grote Baan 154	999
Waregem		Vijfseweg	999
Waterloo		Chaussée de Bruxelles 551	1.000
Wavre		Avenue Reine Astrid 4/6	1.087
		Rue Pont du Christ 7	460
		Rue Pont du christ 32	1.270
Wetteren		Oosterzelesteenweg 127	3.823
Zaventem		Hoogstraat 7	1.071
	Sint-Stevens	Leuvensesteenweg 8	2.150
	Woluwe	Jozef Van Damstraat 3C	1.872

(*) Pand opgericht in het kader van een opstal-/erfpachtcontract op grond toebehorend aan derden

(**) Perceel grond toebehorend aan Retail Estates belast met opstal-/erfpachtcontract ten voordele van derden



2. VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

1. Verslag van Cushman & Wakefield

Dit verslag heeft betrekking op **326** panden van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen.

Wij hebben het genoegen U onze update per 31 maart 2011 van de waardering van de Retail Estates portefeuille plus Distri-land te laten geworden.

Wij bevestigen dat we deze opdracht als onafhankelijk expert hebben uitgevoerd. Wij bevestigen tevens dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de waardering van Vastgoedbevaks. (Volgens de huidige besluiten. We behouden ons het recht voor om onze waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten).

De juiste waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopsomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen. Deze definitie komt overeen met onze definitie van marktwaarde.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de Overheid. Het bedrag hiervan hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste 2 voorwaarden en dus het te betalen bedrag van de rechten is pas gekend wanneer de verkoop is afgesloten. Als onafhankelijk vastgoeddeskundige bevestigen wij dat op basis van een representatief staal van de markt (tussen 2002 en 2005) het gewogen gemiddelde van de rechten (gemiddelde transactiekosten) 2,5% bedraagt. (voor panden met een waarde hoger dan 2,5 mio EUR).

De panden worden hier als een portefeuille beschouwd.

Voor een beperkt aantal winkelpanden heeft Retail Estates nv de schatter meegedeeld dat zij overweegt deze op individuele basis te verkopen zodat zij niet door de toepassing van de notie "portefeuille" op individuele basis boven de drempel van 2,5 mio EUR uitkomen. Deze panden werden conform de gedragslijn excl. kosten (10% of 12,5%) gewaardeerd.

Onze "investeringswaarde" is gebaseerd op een kapitalisatie met een BAR (Bruto-aanvangsrendement) van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals leegstand, step-rents,

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

huurvrije periodes, enz. Het BAR is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurder en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

De **investeringswaarde** per **31/03/2011** van Retail Estates NV bedraagt afgerond **334,87 mio EUR** en de reële waarde bedraagt afgerond **326,78 mio EUR**. Op basis van de investeringswaarde, stijgt de waarde van de portefeuille ten opzicht van 31/12/2010 met **1,23%**.

Dit is door indexaties, renovaties en ook door de verscherping van een aantal yields op toppanden. Dit geeft de portefeuille een rendement van **7,06%**.

De portefeuille van **Distri-Land Immobilière nv** heeft op **31/03/2011** een **afgeronde investeringswaarde** van **21,15 mio EUR** en een **reële waarde** van **20,64 mio EUR**. In absolute termen stijgt de investeringswaarde met **2,56%** ten opzichte van **31/12/2010**. Ook omwille van indexaties en verscherping van een aantal yields. Dit geeft Distri-land een rendement van **7,35%**.

Het typische kenmerk voor de baanwinkelmarkt is sinds jaren stabiliteit.

Ook opnieuw in de voorbije 6 maanden werd de markt gekenmerkt door een gezonde vraag naar beperkt beschikbare ruimte. Op goede locaties blijken de huurders niet geneigd om hun panden te verlaten, en is er dus een uiterst beperkt aanbod. Er valt dan ook nauwelijks tot geen leegstand waar te nemen, en de schaarse nieuwe ontwikkelingen raken nog steeds vlot ingevuld aan een stabiel huurniveau. Huurders lijken voldoende omzetten te genereren om de gangbare huren, die niet overdreven hoog zijn in internationale context, te kunnen dragen. In de grotere portefeuilles merken we dat er slechts een marginale stijging is van huurachterstallen.

Wat de investeringsmarkt betreft, merken we eveneens dat de markt goed stand heeft gehouden.

Een nog toenemende vraag van privé-investeerders naar individuele panden, en volumes tot 2 mio EUR, heeft zelf geleid tot licht dalende rendementen voor dit type verkopen.

Baanwinkels zijn meer dan ooit in trek bij dit soort beleggers en raken dus snel verkocht aan soms heel erg scherpe prijzen. In tegenstelling tot een jaar geleden merken we ook toenemende appetijt voor de iets grotere volumes. De rendementen zijn in dit segment gestabiliseerd en we zien eerder een aanscherping van de prijs dan een verzwakking. Voor de grote volumes lijkt er opnieuw vraag vanuit onder andere Duitse fondsen, voor zover de projecten volledig verhuurd zijn aan sterke huurders. In dit segment werden er geen verkopen gerealiseerd, gezien het gebrek aan aanbod.



We zijn dus eerder positief gesteld wat de evolutie betreft van deze markt in de volgende 6 maanden.

2. Verslag van CB Richard Ellis

Het verslag van CB Richard Ellis van 31 maart 2011 heeft betrekking op **122** onroerende goederen van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **154,03 mio EUR** en de **reële waarde** op **150,36 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van **10,59 mio EUR**, wat een brutorendement van **6,88%** vertegenwoordigt.

3. Uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur van 26 november 2010 – sessie 2

De tweede sessie wordt voorgezeten door de heer Jan De Nys, de heren Paul Borghgraef en Hubert De Peuter waren niet aanwezig bij de behandeling van het agendapunt 1.

De heer Luc Geuten was niet aanwezig bij deze sessie.

1. Transactie met Fun Belgium NV

De vooropgestelde transactie beoogt de inbreng via partiële splitsing van twee winkelpanden gelegen te respectievelijk Tielt-Winge (Gouden Kruispunt) en Mechelen evenals de aankoop van de aandelen Coeman Invest nv wiens enige actief bestaat uit een winkelpand te Poperinge.

De door de vastgoeddeskundige weerhouden waarden, zijnde circa 15,4 mio euro op basis van een huurincasso van 990.000 euro (aanvangsrendement 6,42 %), wordt weerhouden.

De aankoop van de aandelen Coeman Invest kan nog voor het einde van 2010 uitgevoerd worden als herbelegging van verkoopsopbrengsten van Q3 2010/2011. De modaliteiten van de partiële splitsing met kapitaalverhoging van circa 13 mio euro zal aan de volgende raad van bestuur ter goedkeuring worden voorgelegd met het oog op een uitvoering einde maart 2011.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Uit een mededeling aan de heer Borghgraef, voorzitter, en aan de commissaris van Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Neckebroeck blijkt dat de heer Geuten verkaart: Voor de goede orde melden wij u hierbij dat Retail Estates NV overweegt om 2 onroerende goederen (één te Sint-Joris-Winge en één te Mechelen) te verwerven door een kapitaalverhoging in de vorm van een partiële splitsing van Fun Belgium NV.

Fun Belgium NV staat onder meer onder controle van Mitiska Retail NV, welke zelf onder volledige controle valt van de familiale holding van de familie Geuten en waarvan de heer Geuten de dagelijkse leiding waarneemt.

Ondanks het feit dat art.523 W.Venn. formeel gezien niet van toepassing is (het zal in casu gaan om een beslissing van de algemene vergadering in plaats van de raad van bestuur) heeft de raad van bestuur gekozen om zich vrijwillig te onderwerpen aan art.523 W.Venn.

Conform deze bepaling heeft de heer Geuten dan ook niet aan deze vergadering deelgenomen en zal ook niet deelnemen aan de raad van bestuur die aan de voorgestelde wijzigingen van de emissie voor waarden wordt gewijd.

2. Aankoop winkelpanden uit Fidea portefeuille

De portefeuille bestaat uit 5 winkelpanden waarvan de meerderheid op basis van langlopende huurovereenkomsten die in de perioden 2011/2013 voor hernieuwing vatbaar zijn. De door de vastgoeddeskundige CBRE weerhouden waarde bedraagt circa 4,3 mio euro investeringswaarde met een aanvangsrendement van 6,21% maar op basis van de voor 2013 verwachte (nieuwe) huurprijzen bedraagt deze circa 7,25%. De aankoop op basis van de door de schatter weerhouden waarde wordt goedgekeurd.

De volgende vergadering van de raad van bestuur wordt gehouden op 18 februari 2011 om 14u00 in de kantoren te Ternat.

Aangezien alle punten van de dagorde behandeld zijn, wordt de zitting geheven.



Schoten

Torfs en Zeb : 1.550m²

Bredabaan 1215
2900 Schoten



Schoten

Baby 2000 : 1319 m²

Bredabaan 1213
2900 Schoten

RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

Industrielaan 6

B - 1740 Ternat

info@retailestates.com

www.retailestates.com





Financieel verslag

1A. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)		Bijlagen	31.03.11	31.03.10
Huurinkomsten	1		34 261	30 817
Met verhuur verbonden kosten	2		-416	-317
Netto huurresultaat			33 845	30 500
Recuperatie van vastgoedkosten				
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3		3 015	3 187
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4		-3 352	-3 463
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	5		-39	-22
Vastgoedresultaat			33 469	30 202
Technische kosten	6		-1 036	-981
Commerciële kosten	7		-99	-101
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	8		-40	-81
Beheerskosten vastgoed	9		-1 018	-905
Andere vastgoedkosten	10		-11	-42
Vastgoedkosten			-2 204	-2 110
Operationeel vastgoedresultaat			31 266	28 092
Algemene kosten van de vennootschap	11		-2 067	-1 930
Andere operationele opbrengsten en kosten				
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille			29 199	26 162
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	12		5	-305
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa				
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13		10 395	1 760
Operationeel resultaat			39 599	27 617
Financiële opbrengsten	14		528	237
Intrestkosten	15		-13 071	-12 234
Andere financiële kosten	16		-80	-96
Financieel resultaat			-12 623	-12 093
Resultaat vóór belastingen			26 975	15 524
Belastingen	17		-283	-215

FINANCIEEL VERSLAG

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.11	31.03.10
Netto resultaat		26 692	15 309
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		26 692	15 328
Toelichting:			
Netto Courant Resultaat (aandeel groep)		16 292	13 874
Resultaat op de portefeuille		10 400	1 454

RESULTAAT PER AANDEEL	Bijlagen	31.03.11	31.03.10
Aantal gewone aandelen in omloop	18	5 061 663	4 639 127
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	18	4 915 380	4 213 191
Netto winst per gewoon aandeel (in €)	20	5,43	3,63
Verwaterde netto winst per aandeel (in €)	20	5,43	3,63
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	20	3,30	3,25
Netto courant resultaat per aandeel ¹ (in €)		3,31	3,29

1 Het netto courant resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het netto courant resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het netto courant resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 3,27 € per aandeel per 31.03.2011 versus 3,13 € per aandeel per 31.03.2010.

1B. COMPONENTEN VAN HET GLOBAALRESULTAAT

Componenten van het totaalresultaat (Statement of other comprehensive income) - in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Netto resultaat	26 692	15 309
Andere elementen van het totaalresultaat		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1 270	-1 374
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7 122	-2 398
TOTAALRESULTAAT	32 544	11 537

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)		Bijlagen	31.03.11	31.03.10
Vaste Activa			506 981	449 091
Goodwill				
Immateriële vaste activa	21		74	112
Vastgoedbeleggingen	22		505 588	448 326
Andere materiële vaste activa	21		264	295
Financiële vaste activa	23		1 033	293
Handelsvorderingen en andere vaste activa	24		22	65
Vlottende Activa			15 296	4 150
Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop	25		10 778	1 274
Handelsvorderingen	26		682	717
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	27		2 482	1 321
Kas en kasequivalenten	28		1 150	642
Overlopende rekeningen	29		205	195
TOTAAL ACTIVA			522 278	453 241

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €		Bijlagen	31.03.11	31.03.10
Eigen vermogen			229 607	191 040
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			229 607	190 506
Kapitaal	30		112 989	103 851
Uitgiftepremie	31		33 418	24 358
Reserves	32		77 100	66 673
Resultaat			27 646	23 021
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	33		-12 449	-11 179
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	34		-9 096	-16 218
Minderheidsbelangen	35			534
Verplichtingen			292 671	262 201
Langlopende verplichtingen			273 958	248 536
Provisie				
Langlopende financiële schulden	40		261 768	231 643
Kredietinstellingen			261 768	231 643
Financiële leasing				0
Andere langlopende verplichtingen	36		12 189	16 892

FINANCIEEL VERSLAG

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €		Bijlagen	31.03.11	31.03.10
Kortlopende verplichtingen			18 713	13 666
Kortlopende financiële schulden	40		7 177	5 879
Kredietinstellingen			7 177	5 798
Financiële leasing				80
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	37		8 914	5 630
Andere kortlopende verplichtingen	38		361	196
Overlopende rekeningen	39		2 260	1 961
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			522 278	453 241

SCHULDRATIO		31.03.11	31.03.10
Schuldratio ⁽¹⁾		53,38%	53,77%

NETTO-ACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP		31.03.11	31.03.10
Netto actief per aandeel (reële waarde) ⁽²⁾		45,36	41,07
Netto actief per aandeel (investeringswaarde) ⁽³⁾		47,82	43,47
Netto actief per aandeel (reële waarde) ⁽²⁾ ex dividend		42,66	38,45
Netto actief per aandeel (investeringswaarde) ⁽³⁾ ex dividend		45,12	40,85

(1) De schuldratio wordt als volgt berekend: Verplichtingen (exclusief voorziening, overlopende rekeningen en indekkingsinstrumenten) gedeeld door het totaal der activa (exclusief indekkingsinstrumenten).

(2) Het netto actief per aandeel (reële waarde) wordt als volgt berekend: Eigen vermogen gedeeld door aantal aandelen.

(3) Het netto actief per aandeel (investeringswaarde) wordt als volgt berekend: Eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen) gedeeld door aantal aandelen.

3. MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)			
	Kapitaal Gewone aandelen	Uitgifte- premie	
Balans volgens IFRS op 31 maart 2009	86 523	10 045	
Totaal resultaat 2009-2010			
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar beschikbare reserves (portefeuille resultaat)			
Dividenden boekjaar 2008-2009			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	17 859	14 313	
Herclassificatie tussen reserves			
Minderheidsbelangen			
Impact op de reserves naar aanleiding van bijkomende acquisitie 50% Immo Bartan			
Kosten van Kapitaalverhoging	-531		
Andere			
Balans volgens IFRS op 31 maart 2010	103 851	24 358	
Totaalresultaat 2010-2011			
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar beschikbare reserves (portefeuille resultaat)			
Dividenden boekjaar 2009-2010			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	9 507	9 060	
Herclassificatie tussen reserves			
Minderheidsbelangen			
Toevoegen wettelijke reserves dochtervennootschappen			
Kosten van Kapitaalverhoging	-369		
Andere			
Balans volgens IFRS op 31 maart 2011	112 989	33 418	

FINANCIËEL VERSLAG

	Reserves			Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	Totaal Eigen Vermogen
	wettelijke	beschikbare (portefeuille resultaat)	beschikbare (andere)					
	295	65 129	1 023	19 874	-10 810	-13 820		158 259
				15 309	-1 374	-2 398		11 537
		1 760		-1 760				
				-9 767				-9 767
								32 173
		-1 828	1 473	-649	1 005			
		7	1	19			534	561
		-1 261						-1 261
								-531
		75		-5				70
	295	63 881	2 497	23 021	-11 179	-16 218	534	191 040
				26 692	-1 270	7 122		32 544
		10 395		-10 395				0
				-11 614				-11 614
								18 567
		-1 537	1 537					0
		-7	-1	-19			-534	-561
	39			-39				0
								-369
		1						1
	334	72 733	4 033	27 646	-12 449	-9 096	0	229 607

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	642	582
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	14 273	-123
Netto winst van het boekjaar:	26 692	15 309
Operationeel resultaat	39 599	27 617
Betaalde intresten	-12 743	-11 836
Ontvangen intresten	32	68
Ontvangen dividenden		
Betaalde vennootschapsbelastingen	-227	-988
Toe te rekenen intresten		
Andere	32	447
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-10 097	-1 216
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
– Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	177	178
– Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	126	61
* Andere niet-kas elementen		
– Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-10 395	-1 760
– Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-5	305
* Andere		
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-2 322	-14 217
* Beweging van activa:		
– Handelsvorderingen en Overige vorderingen	8 457	1 359
– Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-1 160	-442
– Overlopende rekeningen	-10	38
* Beweging van verplichtingen:		
– Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-10 077	-15 145
– Andere kortlopende verplichtingen	166	1
– Overlopende rekeningen	301	-28

FINANCIEEL VERSLAG

(in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18 656	5 999
Aanschaffing van immateriële vast activa	-30	
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	-16 717	-11 755
Vervreemding van vastgoedbeleggingen	8 820	45 783
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-10 663	-31 713
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		8 080
Aanschaffing van andere materiële activa	-109	-75
Vervreemding van langlopende financiële vast activa		
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa	43	-43
Vervreemding van activa bestemd voor verkoop		
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4 890	-5 815
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
- Toename van de financiële schulden	29 205	19 882
- Afname van de financiële schulden	-13 476	-15 761
* Verandering in andere verplichtingen		
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	1 679	363
- Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		
- Toename in minderheidsbelangen	-534	
* Dividend		
- Dividend van het vorige boekjaar (-)	-11 614	-9 767
* Kosten van kapitaalverhoging	-369	-531
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	1 150	642

BIJLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

I Algemene bedrijfsinformatie

Retail Estates nv ("de Onderneming") is een Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met zetel gevestigd in Ternat.

De geconsolideerde jaarrekening van de Onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2011 omvat de Onderneming en haar dochterondernemingen (de "Groep"). De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de Raad van Bestuur van 27 mei 2011 en zal aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 27 juni 2011.

II Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

A. Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het K.B. van 7 december 2010 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het K.B. van 10 april 1995 m.b.t. vastgoedbevaks.

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen conform IAS 40 Vastgoedbeleggingen wordt een geschat bedrag van mutatierechten en kosten afgetrokken door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De impact op de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten gevolge van deze geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen op de rekening "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" uitdrukkelijk voorzien in het voormelde KB. Gedurende de boekjaren eindigend op 31 maart 2011 en 31 maart 2010 werd op die manier

respectievelijk 1,27 mio EUR en 0,37 mio EUR rechtstreeks in het eigen vermogen op die rekening verwerkt.

Toepassing IFRS 3 Business Combinations

De vennootschappentransacties van het afgelopen boekjaar werden niet verwerkt als een business combination zoals gedefinieerd onder IFRS 3, vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschap waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een beperkt aantal panden bezitten en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden. De vennootschappen worden integraal of proportioneel geconsolideerd met toepassing van IAS 40.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2010

- IFRS 3 Business Combinations: de gewijzigde standaard blijft de aanschaffingswaarde methode gebruiken voor bedrijfscombinaties, met een aantal belangrijke wijzigingen. We verwijzen naar de paragraaf "Toepassing IFRS 3 Business Combinations" supra voor wat betreft de toepassing van deze standaard door de Groep.
- Aanpassing aan IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements: de gewijzigde standaard vereist dat de effecten van alle transacties met minderheidsaandeelhouders geboekt worden in het eigen vermogen indien er geen wijziging van controle is.

De volgende gepubliceerde standaarden en interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden maar hebben geen effect op de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de Groep : aanpassingen aan IFRS 5 en IFRS 7 als gevolg van het Annual improvements project (mei 2008), wijzigingen aan IFRS 2, IFRS 5, IFRS 8, IAS1, IAS 7, IAS 17, IAS 18, IAS 36, IAS 38, IAS 39, IFRIC 9, IFRIC 16 als gevolg van het Annual Improvements Project (April 2009), wijziging van IAS 39- Eligible Hedged Items, wijziging van IFRS 2- Group Cash Settled Transactions

FINANCIEEL VERSLAG

en de opname in de standaard van IFRIC 8 en IFRIC 11, IFRIC 12-Service concession Arrangements, IFRIC 15-Agreements for the Construction of Real Estate, IFRIC 16 –Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation, IFRIC 17 –Distributions of Non-Cash Assets to Owners, IFRIC 18 – Transfers of Assets from Customers.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

Onderstaande gewijzigde standaarden worden als meest relevant beschouwd voor de Groep:

Amendment to IAS 32- Classification of Rights Issues (1/2/2010), IFRIC 19-Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments (1/7/2010), Revision of IAS 24 – Related Party Transactions (1/1/2011), Amendment of IFRIC 14 – Prepayments of a Minimum Funding Requirement (1/1/2011), verbetering aan IFRS (2009-2010) (van toepassing voor boekjaren vanaf 1 januari 2011).

De groep verwacht geen impact op de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten als gevolg van deze nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties.

IFRS 9 – Financial instruments : classification and measurement (1/1/2013). De groep dient de impact na te gaan van deze nieuwe standaard, indien van toepassing, op de classificatie en de waardering van de financiële activa en passiva, inclusief derivaten en hedge accounting.

B. Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie wordt opgesteld in euro, afgerond in duizenden. De bedrijven van de groep voeren hun boekhouding eveneens in euro.

Hieronder vindt u een samenvatting van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving. De boekhoudkundige verwerkingsprincipes zijn consistent toegepast tijdens de gehele relevante periode.

C. Grondslag voor consolidatie

De ondernemingen die de Groep controleert worden geconsolideerd volgens de methode van de integrale consolidatie.

De integrale consolidatie bestaat erin activa en passivagegevens van de geconsolideerde ondernemingen integraal over te nemen, evenals de kosten en de opbrengsten waarbij de noodzakelijke eliminaties worden uitgevoerd.

Onder controle wordt verstaan dat Retail Estates nv rechtstreeks of onrechtstreeks het financiële en het operationele beleid van de dochteronderneming kan bepalen met als doel de voordelen uit de onroerend goed activiteiten van deze onderneming te behalen.

Voor de behandeling van de certificaten volgens de integrale consolidatie moet naast de controle over de emitterende vennootschap bijkomend de bezitsvoorwaarde van 75% van het uitgegeven aantal certificaten vervuld zijn. In dit geval wordt een schuld erkend aan de houders van certificaten voor de vastgoedcertificaten die niet in het bezit zijn van de vennootschap. Enkel de belangen die aangehouden werden in het vastgoedcertificaat "Wickes Tournai, Mechelen,.." kwamen hiervoor in aanmerking. Dit vastgoedcertificaat werd op 31 oktober 2009 verkocht.

D. Omzetting van vreemde munten

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op transactiedatum geboekt. Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit de omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

E. Financiële instrumenten

Indekking van de reële waarde

De groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting. De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betreffende tegenpartij in aanmerking wordt genomen.

Kasstroomindekking

Indien een financieel derivaat kan worden gedocumenteerd als een effectieve hedge van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve hedge is, direct in het eigen vermogen verantwoord onder "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". Het ineffectieve deel van het financiële rentederivaat wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

F. Goodwill

Goodwill wordt conform IFRS 3 niet afgeschreven, maar wordt jaarlijks onderworpen aan een test voor bijzonder waardevermindingsverlies.

G. Vastgoedbeleggingen

Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen omvatten alle onroerende goederen die verhuurklaar zijn. Vastgoedbeleggingen worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende kosten en niet aftrekbare BTW. Ook de exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarover de bevak directe of indirecte controle verwerft maakt deel uit van de aanschaffingswaarde (zij wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofde van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving), tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met de bevak (op beslissing van de Raad van Bestuur, op heden is dit enkel van toepassing op Finsbury Properties nv). De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Waardering na initiële opname

Een onafhankelijke vastgoeddeskundige waardeert op het einde van elk kwartaal op precieze wijze de volgende bestanddelen:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Retail Estates nv of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft;
- de optierechten op onroerende goederen gehouden door Retail Estates nv of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij aan Retail Estates nv of in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

FINANCIEEL VERSLAG

De deskundigen voeren hun waardering uit conform nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures, onder andere op het vlak van de waardering van Vastgoedbevaks (volgens de voorlopige besluiten, de deskundigen behouden zich het recht voor om de waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten). De juiste waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopsomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen. Vervolgens wordt van deze waarde een geschat bedrag voor overdrachtstaksen afgetrokken. Zo wordt de reële waarde van het goed bekomen, conform de betekenis van IAS 40. Het geschat bedrag van overdrachtstaksen werd forfaitair bepaald op 2,5% (zie bijlage 22 – vastgoedbeleggingen).

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de beschikbare reserves.

Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen. Er zijn hoofdzakelijk 2 belangrijke soorten uitgaven:

- a) kosten van onderhoud en herstellingen aan dakbedekkingen en parkings: komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat;
- b) kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfort niveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en dergelijke. Interne kosten van beheer of opvolging

worden niet geactiveerd. Dergelijke werken worden zodra ze aanvangen in de geschatte waarde van het betreffende gebouw verwerkt (eerst voorlopig en na bezoek door de vastgoeddeskundige voor de definitieve waarde). De nog uit te voeren werken gaan in mindering van de waardering, na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post "resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen" en worden bij de resultaatsverdeling toegewezen aan het overgedragen resultaat. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen, transactiekosten en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

H. Projectontwikkelingen

Conform de aangepaste IAS-40 norm worden de projectontwikkelingen opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Bij aankoop worden ze gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, met inbegrip van bijkomende kosten en niet aftrekbare BTW.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde indien ze aanbesteed, vergund en verhuurd zijn. Deze reële waarde is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige na aftrek van nog uit te voeren werken.

Een project kan slaan op een bouwgrond, afbraakpand of een bestaand pand waarvan de bestemming moet veranderd worden en aanzienlijke verbouwingswerken vereist zijn om het de gewenste bestemming te geven.

I. Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa andere dan onroerende goederen, waarvan het gebruik in de tijd beperkt is,

worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, onder aftrek van lineaire afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt, worden afschrijvingen geboekt pro rata temporis het aantal maanden dat het actief in gebruik was.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

Installaties, machines en uitrusting	20%
Meubilair	10%
Rollend materieel	20-33%
Informaticamaterieel	33%
Standaardsoftware	33%
Maatsoftware	20-25%

Materiaal in leasing wordt in het geval van financiële leasing afgeschreven volgens de looptijd van het leasingcontract.

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderverslies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderverslies opgenomen.

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan onroerende goederen, worden de aanschaffingswaarde en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben, uit de balans verwijderd en worden de gerealiseerde meer- of minwaarden in de winst- en verliesrekening opgenomen.

J. Handelsvorderingen en andere vaste activa

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd op basis van hun verdisconteerde waarde volgens de geldende marktrentevoet op het tijdstip van hun uitgifte. Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de inbaarheid van de vordering op de vervaldag.

K. Vastgoedcertificaten

Waardering

1. Algemeen principe

Indien de houder van de certificaten geen aanmerkelijk belang (meer dan 75%) bezit van een vastgoedcertificaat worden de certificaten op afsluitdatum geboekt aan de gewogen gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen, onder de rubriek Financiële Vaste Activa. Hiervan wordt afgeweken als op basis van publiek beschikbare informatie en van de emissievoorwaarden van het vastgoedcertificaat een intrinsieke waarde wordt vastgesteld die aanmerkelijk beneden de beurskoers ligt. Dan wordt de waarde beperkt tot de intrinsieke waarde.

2. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 75%) in de uitgegeven certificaten (per 31 maart 2011 enkel toepasselijk op de vastgoedcertificaten "Distri-Land")

De beurskoers van deze vastgoedcertificaten, zoals blijkt uit de koerstabellen van Euronext van de tweede markt, kunnen niet als een betrouwbare referentie beschouwd worden gezien de beperkte liquiditeit van dit vastgoedcertificaat. Retail Estates nv wenst bij elke afsluiting van haar rekeningen de waarde van haar certificaten te herwaarderen in functie van:

- de reële waarde van de onroerende goederen waarvan de emittent eigenaar is en dit naar analogie met de waardering van haar eigen vastgoed. Dit gebeurt op basis van een periodieke schatting door haar vastgoeddeskundige in gezamenlijke opdracht van Retail Estates nv en Immobilière Distri-Land nv. Indien één of meerdere gebouwen door de emittent van het vastgoedcertificaat verkocht worden, zal tot de uitkering van de verkoopsopbrengst, de verkoopprijs als waardering weerhouden worden;
- de contractuele rechten van de houder van het vastgoedcertificaat volgens de prospectus die uitgegeven werd bij de emissie van het vastgoedcertificaat.

FINANCIEEL VERSLAG

Retail Estates nv investeert enkel in de certificaten van emissies die betrekking hebben op de financiering van perifeer winkelvastgoed. Het vastgoed, waarvan de emittent eigenaar is, beantwoordt aan het type perifeer winkelvastgoed dat aansluit bij de beleggingsdoelstellingen van Retail Estates nv. Alhoewel Retail Estates nv juridisch gezien geen eigenaar is van dit vastgoed, beschouwt zij zich als de economische begunstigde en dit pro rata haar contractuele rechten als eigenaar van vastgoedcertificaten. Bovendien wordt de belegging in vastgoedcertificaten, in toepassing van het K.B. m.b.t. vastgoedbevaks d.d. 7 december 2010, artikel 2, sub. 20°, beschouwd als vastgoed.

Rekening houdend met deze overwegingen worden de certificaten geboekt onder de vastgoedbeleggingen aan hun aanschaffingswaarde met inbegrip van de bijkomende kosten. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de beschikbare reserves.

Verwerking van coupon

1. Verwerking courant exploitatiesaldo

Als houder van de vastgoedcertificaten, heeft Retail Estates nv, pro rata van de vastgoedcertificaten in haar bezit, een contractueel recht op een gedeelte van het exploitatiesaldo dat de emittent realiseert door het ontvangen van de huren en de betaling van de werkings- en onderhoudskosten. Vermits de volledige waardevermindering of waardeverhoging verwerkt wordt via de herschatting van de waarde van het vastgoedcertificaat, dient geen gedeelte van het coupon m.b.t. het exploitatiesaldo beschouwd te worden als een vergoeding voor de waardevermindering van de gebouwen van de emittent. Bijgevolg wordt de volledige coupon behandeld als netto huurinkomsten en als bedrijfsopbrengst verwerkt in de omzet.

2. Verwerking liquidatiesaldo bij verkoop van onroerende goederen

Wanneer een bepaald pand uit de portefeuille van de emittent verkocht wordt, wordt dit als volgt verwerkt: de netto opbrengst, na afhouding van eventueel verschuldigde roerende voorheffing, wordt slechts als gerealiseerde meerwaarde geboekt bij Retail Estates nv ten belope van het verschil tussen de boekwaarde van het vastgoedcertificaat op afsluitdatum vermeerderd met de netto liquidatiecoupon en de boekwaarde op de vorige afsluitdatum.

De boekwaarde van het vastgoedcertificaat wordt op elke afsluitdatum vastgesteld door een waardering te maken van de contractuele rechten van de certificaathouders zoals die blijken uit de emissieprospectus en dit vertrekkende van de reële waarde van het vastgoed in bezit van de emittent, zoals op afsluitdatum gewaardeerd door de vastgoeddeskundige van Retail Estates nv. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de beschikbare reserves.

L. Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop

Het betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd door de verkoop van de goederen en niet door de verdere verhuring. Net als de vastgoedbeleggingen (zie supra) worden deze goederen gewaardeerd aan reële waarde, zijnde de investeringswaarde min de overdrachtstaksen.

M. Vlottende Activa

De vorderingen op hoogstens één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen.

Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of tegen marktwaarde als die lager

is. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt. Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

N. Eigen Vermogen

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden afgetrokken van het eigen vermogen.

Wanneer Retail Estates nv overgaat tot de inkoop van eigen aandelen wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten, erkend als een wijziging van het eigen vermogen. Ingekochte eigen aandelen worden als een vermindering van het eigen vermogen voorgesteld.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat totdat de algemene vergadering der aandeelhouders de dividenden toekent.

O. Verplichtingen

Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- Retail Estates nv een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen;
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

Intrestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend verminderd met de direct toewijsbare kosten. Vervolgens worden de intrestdragende leningen gewaardeerd aan de huidige waarde van de nog af te lossen saldi, waarbij elk verschil tussen deze laatste en de aflossingswaarde erkend wordt in de resultatenrekening

over de periode van de lening op basis van de effectieve rentemethode.

P. Voordelen aan het personeel

Retail Estates nv voorziet in een toegezegde pensioenbijdragenregeling voor haar werknemers en gedelegeerd bestuurder. Deze regeling werd toevertrouwd aan een fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. Bijdragen betaald gedurende het boekjaar worden ten laste genomen.

Q. Vastgoedresultaat

Het netto huurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zijnde de negatieve variaties in de reële waarde van gebouwen en de te betalen huur op gehuurde activa.

De recuperatie van vastgoedkosten omvat de opbrengsten verkregen uit de doorrekening van kosten van groot onderhoud en vergoedingen van huurschade.

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De betaalde verbrekingvergoedingen door huurders voor de vroegtijdige verbreking van een huurcontract worden gespreid in de tijd volgens het aantal maanden huur dat de huurder heeft betaald voor zover het onroerend goed in kwestie niet wordt herverhuurd.

FINANCIEEL VERSLAG

R. Vastgoedkosten

De vastgoedkosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De technische kosten omvatten ondermeer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen.

De commerciële kosten bevatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de onderneming en erelonen betaald aan derde partijen. De van huurders of derden ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

S. Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

De algemene kosten van de vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde onderneming en die geniet van het Vastgoedbevak statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier indirect deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de onderneming vallen eveneens onder deze categorie.

T. Financieel Resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de intrestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten zoals de negatieve variaties van indekkingsinstrumenten voor zover dat deze niet effectief zijn in de zin van IAS 39, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

U. Vennootschapsbelasting

Deze rubriek omvat de courante belastinglast op het resultaat van het boekjaar. De vennootschapsbelasting wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De courante belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

V. Exit tax

De exit tax is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de belaste fusie van een vastgoedbevak met een onderneming die geen vastgoedbevak is. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen komt de exit tax in mindering van de herwaarderingsmeerwaarde bij fusie. In principe wordt de provisie voor exit tax enkel tussentijds herzien indien deze door de waardestijging van het onroerend goed van deze onderneming dient verhoogd te worden. Een eventuele overschatting ten gevolge van waardedalingen wordt slechts vastgesteld bij de effectieve realisatie van de fusie. Deze aanpassingen aan deze exit tax verplichting worden geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

III Financieel risicobeheer

Renterisico

51% van het balanstotaal van de groep wordt gefinancierd door rentedragende verplichtingen, de vennootschap is bijgevolg onderhevig aan een renterisico. Dit risico wordt tot een minimum beperkt door het voorzichtig beleid dat gehanteerd wordt: het merendeel van de financiële schulden is afgesloten tegen een vaste intrestvoet of tegen een variabele intrestvoet die afgedekt is tegen intreststijgingen.

Financieringsrisico

De lange termijn financiering werd afgesloten onder de vorm van "bulletleningen", dit zijn leningen waarvan

het kapitaal na een looptijd van 5 à 8 jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van de groep. De groep sluit 85% van haar leningen af tegen een vaste intrestvoet of tegen een variabele intrestvoet die onmiddellijk wordt omgezet naar een vaste intrestvoet. Het netto resultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

Kredietrisico

Vooraleer een nieuwe huurder wordt aangenomen, wordt een kredietrisico analyse uitgevoerd op basis van de beschikbare informatie. Verder worden achterstallige huren nauwlettend opgevolgd door de onderneming. Ingeval van niet betaling bezit de onderneming meestal een bankwaarborg.

IV Gesegmenteerde informatie

Aangezien perifeer winkelvastgoed meer dan 90% van de portefeuille van Retail Estates nv uitmaakt, is een opsplitsing per bedrijfssegment niet relevant. De Raad van Bestuur gebruikt geen enkel ander segment voor het nemen van haar beslissingen.

V Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

A. Principe

Naar aanleiding van artikel 54 van het nieuw K.B. met betrekking tot vastgoedbevaks van 7 december 2010, dient de openbare vastgoedbevak een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt

dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare vastgoedbevak.

De algemene richtlijnen van het financieel plan worden opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de openbare vastgoedbevak het plan in de toekomst zal uitvoeren.

B. Toelichtingen 2010-2011

Historische evolutie van de schuldgraad

De schuldgraad van Retail Estates is gestegen boven 50% sinds boekjaar 2008-2009. In dat boekjaar bedroeg de schuldgraad 56% daarna is hij stabiel gebleven rond de 53%. In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Retail Estates nooit de 65%.

Evolutie schuldgraad op langer termijn

De raad van bestuur beschouwt een schuldgraad van +/- 55% als zijnde optimaal voor de aandeelhouders van de bevak voor wat betreft het rendement en de courante winst per aandeel. Voor elke investering wordt de impact op de schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering de schuldgraad negatief zou beïnvloeden. Op basis van de huidige schuldgraad van 53,38% heeft Retail Estates nv een investeringspotentieel van 173 mio EUR zonder hierbij een schuldgraad van 65% te overschrijden.

Evolutie schuldgraad op korte termijn

Elk kwartaal wordt aan de Raad van Bestuur de projectie van de schuldgraad voor het volgende kwartaal voorgelegd en worden eventuele afwijkingen tussen de ingeschatte en werkelijke schuldgraad van het vorig kwartaal besproken.

Rekening houdend met de geplande investeringen en geplande kapitaalverhogingen, de dividenduitkering van

FINANCIEEL VERSLAG

de winst over boekjaar 2010-2011 (13,45 mio EUR) en de gebudgetteerde winstverwachting voor het eerste kwartaal van boekjaar 2011-2012 zal de schuldgraad per 30/06/2011 53,85% bedragen. Rekening houdend met de winstverwachting voor het volledig jaar zou de schuldgraad per 31/03/2012 52,64% bedragen.

Andere elementen die de schuldgraad beïnvloeden

De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalsbasis, zou bij een mogelijke waardedaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen van 93,22 mio EUR, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. Deze waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 1,7% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 6,54 mio EUR moeten dalen). Historisch gezien is de reële waarde van de vastgoedportefeuille sinds de oprichting van de bevak steeds gestegen of minstens stabiel gebleven. Op vandaag zijn er geen indicaties in de markt die een stijging van de yield doen vermoeden. Er is geen noemenswaardige leegstand in het marktsegment van de baanwinkels en dus ook geen druk op de huurprijzen.

Mochten er zich toch substantiële waardedalingen voordoen die de schuldgraad boven 65% doen uitstijgen kan Retail Estates nv overgaan tot het verkopen van een aantal van zijn panden. Retail Estates nv heeft een stevig track record in het verkopen van panden aan de geschatte investeringswaarde. In het boekjaar 2009-2010 werden 27 panden verkocht met een netto verkoopprijs van 47,37 mio EUR, in het afgelopen boekjaar werden 13 panden verkocht met een netto verkoopprijs van 8,64 mio EUR. Globaal genomen werden deze panden verkocht aan de geschatte investeringswaarde.

Besluit

Retail Estates nv is van oordeel dat in functie van

- de historische evolutie van de bevak
- de geplande kapitaalverhogingen
- het track record met betrekking tot de verkopen

er geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden om te verhinderen dat de schuldgraad boven de 65% zal uitstijgen. Het is de bedoeling van de bevak om de schuldgraad te behouden op een niveau rond 55%. Dit niveau wordt regelmatig geëvalueerd en zal herzien worden door de Raad van Bestuur indien dit noodzakelijk wordt geacht door veranderde markt- of omgevingsfactoren.

OVERIGE BIJLAGEN

Door de afrondingen naar duizendtallen kunnen er afrondingsverschillen ontstaan tussen de balans- en resultatenrekening en de bijgevoegde details.

VASTGOEDRESULTAAT

Bijlage 1

Huurinkomsten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Huur	33 526	29 675
Gegarandeerde opbrengsten		
Ontvangen operationele leasingvergoedingen	749	1 142
Huurskortingen		
Huurvoordelen ('incentives')	-15	
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		
Totaal huuropbrengsten	34 261	30 817

De stijging van de huuropbrengsten is hoofdzakelijk het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille.

Onderstaande tabel geeft bij wijze van theoretische oefening aan hoeveel van de huurinkomsten op jaarbasis er potentieel zou kunnen wegvallen in de veronderstelling dat elke huurder zijn huurovereenkomst niet zou hernieuwen bij afloop van zijn overeenkomst en er aansluitend geen wederverhuringen meer zouden plaatsvinden. Dit doet geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode: in deze omstandigheid staan alle winkelpanden binnen 3 jaar en 6 maand per definitie leeg.

(in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
Binnen één jaar	1 414	789
Tussen één en vijf jaar	5 897	5 328
Meer dan vijf jaar	27 389	27 355

Type huurovereenkomst

Voor haar gebouwen sluit de groep handelshuurcontracten af voor een periode van minimaal 9 jaar, meestal opzegbaar na afloop van het derde en zesde jaar mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden voor de vervaldag. De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaardag van de huurovereenkomst geïndexeerd.

Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke kosten zijn principieel ten laste van de huurder. Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van 3 maand huur.

FINANCIEEL VERSLAG

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede onder voorbehoud van normale slijtage.

De huurder kan de huurovereenkomst niet overdragen noch de ruimten geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

Bijlage 2

Met verhuur verbonden kosten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-290	-256
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-126	-61
Totaal met verhuur verbonden kosten	-416	-317

Bijlage 3

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Doorrekening van huurlasten	605	514
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2 410	2 673
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	3 015	3 187

Bijlage 4

Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	31.03.11	31.03.10
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-893	-716
Voorheffingen en belastingen	-2 460	-2 747
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3 352	-3 463

De normale huurvoorwaarden voorzien meestal dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurders via doorfacturatie door de eigenaar. Een aantal huurcontracten van de Groep stellen echter dat sommige lasten en belastingen ten laste blijven van de eigenaar.

Deze rubriek bevat hoofdzakelijk de kosten van onroerende voorheffing, verzekering en nutsvoorzieningen.

Bijlage 5

Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Overige opbrengsten en kosten van de verhuring	-39	-22
Totaal andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-39	-22

TOELICHTING VASTGOEDKOSTEN

Bijlage 6

Technische kosten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Recurrente technische kosten	-790	-796
Structureel onderhoud	-790	-796
Niet recurrente technische kosten	-246	-185
Occasioneel onderhoud	-158	-183
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-113	-66
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	26	64
Totaal technische kosten	-1 036	-981

Het structureel onderhoud betreft in hoofdzaak de regelmatige vernieuwing van parkings en dakbedekking. Het occasioneel onderhoud daarentegen bevat hoofdzakelijk onvoorzienbare kosten aan de ruwbouw van de verhuurde panden ten gevolge van slijtage, niet-verzekerde ongevallen en vandalisme.

Bijlage 7

Commerciële kosten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Makelaarscommissies	-51	-27
Marketingkosten m.b.t. gebouwen		
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-17	-62
Andere	-31	-11
Totaal commerciële kosten	-99	-101

Bijlage 8

Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Leegstandslasten van het boekjaar	-13	-16
Onroerende voorheffing leegstand	-27	-66
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-40	-81

In de kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen zijn inbegrepen de gebouwen die in het kader van een transitie tussen huurders voor beperkte tijd leegstaan en de onroerende goederen voor projectontwikkeling (hoofdzakelijk onroerende voorheffing).

FINANCIEEL VERSLAG

Bijlage 9

Beheerskosten

Beheerskosten worden opgedeeld in de kosten van het beheer van de portefeuille en de andere.

Beheerskosten vastgoed

Deze kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de onderneming en erelonen betaald aan derde partijen. De van de huurders ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

(in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
Kantoorkosten	-53	-62
Informatica	-15	-30
Andere	-37	-32
Huisvestingskosten	-81	-60
Erelonen aan derde partijen		-28
Public relations, communicatie en advertenties	-42	-4
Personeelskosten	-739	-681
Bezoldigingen	-433	-386
Sociale zekerheid	-133	-106
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-35	-12
Andere	-138	-177
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	-5	20
Taksen en wettelijke kosten		
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting & software	-99	-91
Totaal beheerskosten vastgoed	-1 018	-905

De personeelskosten vormen de hoofdzaak van de beheerskosten. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de personeelsbezetting in FTE.

	31.03.11	31.03.10
Vastgoedafdeling	7,33	7,40
Totaal	12,70	12,60
Gemiddeld	11,90	10,70

Bijlage 10

Andere vastgoedkosten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Overige andere vastgoedkosten	-11	-42
Totaal andere vastgoedkosten	-11	-42

Bijlage 11

Algemene kosten van de vennootschap

De algemene kosten van de vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde entiteit en die geniet van het vastgoedbevak statuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier onrechtstreeks deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de onderneming vallen tevens onder deze categorie.

(in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
Kantoorkosten	-32	-39
Informatica	-11	-21
Andere	-21	-18
Huisvestingskosten	-44	-39
Erelonen aan derde partijen	-405	-410
Recurrente	-125	-97
Advocaten		
Revisoren	-121	-93
Andere	-4	-4
Niet recurrente	-125	-192
Advocaten	-58	-36
Notariskosten	-3	-13
Consultants	-64	-142
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	-155	-121
Public relations, communicatie en advertenties	-43	-81
Personeelskosten	-547	-427
Bezoldigingen	-309	-268
Sociale zekerheid	-97	-82
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-23	-9
Andere	-118	-68
Bestuurdersvergoedingen	-186	-159
Taksen en wettelijke kosten	-810	-775
Totaal algemene kosten	-2 067	-1 930

FINANCIEEL VERSLAG

Bijlage 12

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	8 640	53 589
Netto verkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs-transactiekosten)	8 645	53 284
Totaal winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	5	-305

In het totaal werden gedurende het afgelopen boekjaar 13 panden verkocht voor een totaalbedrag van 8,64 mio EUR. Net zoals vorig jaar is er nog steeds een sterke particuliere vraag naar perifere winkelpanden. Globaal genomen vertegenwoordigt de verkoopsopbrengst een verkoopswaarde die in lijn ligt met de investeringswaarde van de vastgoeddeskundige en dus hoger is dan de verkoopprijs vastgesteld door de vastgoeddeskundige.

Bijlage 13

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	10 871	3 843
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-476	-2 083
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	10 395	1 760

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is te verklaren door indexaties, renovaties en de verscherping van een aantal yields op toppanden.

Bijlage 14

Financiële opbrengsten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Intresten bevat in de kost van de betrokken activa ⁽¹⁾	425	156
Intrestopbrengsten	10	0
Andere	93	80
Totaal financiële opbrengsten	528	237

(1) Geactiveerde intercalaire intresten m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen.

Bijlage 15

Intrestkosten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Nominale intresten op leningen	-13 071	-12 234
Totaal interestkosten	-13 071	-12 234

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 4,97 % per 31.03.2011 en 5,13 % per 31.03.2010. De vennootschap heeft bijna al haar kredieten afgesloten als investeringskredieten met vaste rentevoet of als langlopende kredieten met variabele rentevoet waarop, mits een SWAP-overeenkomst een vaste intrestvoet werd bedongen.

Bijlage 16

Andere financiële kosten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Bankkosten en andere commissies	-80	-96
Totaal andere financiële kosten	-80	-96

Bijlage 17

Vennootschapsbelasting in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Onderneming	-92	144
1. Vennootschapsbelasting	221	4
Belasting aan het tarief van 33,99%	116	-13
Correctie van vorig boekjaar	105	17
2. Resultaat belastbaar aan 16,5% (zgn. exit tax)	-314	140
Dochterondernemingen	-191	-359
1. Vennootschapsbelasting	-405	-630
Belasting van het lopende jaar	-406	-645
Correctie van vorig boekjaar	1	14
2. Exit tax	214	272
Totaal vennootschapsbelasting	-283	-215

Een bevak is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft verworpen uitgaven en abnormale goedgunstige voordelen. Uitgestelde belastingen worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen en de reële waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 16,995% indien de respectievelijke raden van bestuur van Retail Estates en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de vastgoedbevak.

Bijlage 18

Aantal aandelen en winst per aandeel	31.03.11	31.03.10
Bewegingen van het aantal aandelen	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	4 639 127	3 845 381
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5 061 663	4 639 127
Aantal dividendgerechtigde aandelen (gewogen gemiddelde)	4 981 959	4 432 804
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de winst per aandeel	4 915 380	4 213 191

FINANCIEEL VERSLAG

Op 5 mei 2010 werd door de Raad van Bestuur met toepassing van het toegestaan kapitaal een kapitaalverhoging ten bedrage van 6,25 mio EUR (3,29 mio EUR maatschappelijk kapitaal en 2,96 mio EUR uitgiftepremies) doorgevoerd, naar aanleiding van de inbreng in natura van alle aandelen van Pillar Roeselare nv. Hierbij werden 146.135 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 42,77 EUR. Deze werd bepaald op basis van de slotkoers van het aandeel op de NYSE-Euronext gedurende de 30 dagen die aan de emissie voorafgingen.

De nieuwe aandelen delen volledig in de winst van het lopende boekjaar (vanaf 1 april 2010).

Op 21 juni 2010 werd door de Raad van Bestuur met toepassing van het toegestaan kapitaal een kapitaalverhoging van 5,06 mio EUR doorgevoerd naar aanleiding van de inbreng in natura van de SA Caisse de Leasing. Er werden 118.293 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 42,77 EUR per aandeel. Deze werd bepaald op basis van de slotkoers van het aandeel op de NYSE-Euronext gedurende de 30 dagen die aan de emissie voorafgingen.

De nieuwe aandelen delen volledig in de winst van het lopende boekjaar (vanaf 1 april 2010).

Op 30 november 2010 heeft Retail Estates nv in het kader van een kapitaalsverhoging via toegestaan kapitaal (naar aanleiding van diverse inbrengen in natura) de exclusieve controle verworven over Depatri nv en Asverco nv en de inbreng van grond van de NV Agrimat. De inbreng werd vergoed door de emissie van nieuwe aandelen voor een waarde van 7,26 mio EUR. De kapitaalverhoging werd gerealiseerd op basis van een emissieprijs gebaseerd op de gemiddelde slotkoers van de 30 laatste beursdagen zijnde 45,901 EUR per aandeel. De 158.108 nieuwe aandelen die werden uitgegeven delen in het resultaat van, en geven recht op dividenden voor, het lopende boekjaar 2010-2011 pro rata temporis voor de periode vanaf 1 oktober 2010 tot het einde van het lopende boekjaar op 31 maart 2011.

Bijlage 19

Bepaling van het bedrag van de minimale dividenduitkering

(in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
Netto winst (geconsolideerd)	26 692	15 309
Transacties van niet-courante aard begrepen in het netto resultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	177	178
Andere elementen van niet-courante aard (+/-)	226	-351
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	-5	305
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (+/-)	-10 395	-1 760
Netto bedrijfsresultaat	16 695	13 682

Het netto bedrijfsresultaat dient geen verdere aanpassing te ondergaan voor eventuele niet-vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen.

Van dit netto bedrijfsresultaat dient 80% verplicht uitgekeerd te worden.

Bijlage 20

Berekening van de winst per aandeel (in €)	Winst per aandeel 31.03.11	Winst per aandeel 31.03.10
Gewone netto winst per aandeel ⁽¹⁾	5,43	3,63
Verwaterde netto winst per aandeel ⁽²⁾	5,43	3,63
Uitkeerbare winst per aandeel ⁽³⁾	3,30	3,25
Minimum uit te keren winst per aandeel ⁽⁴⁾	2,64	2,60
Voorgesteld bruto dividend per aandeel in €	2,70	2,62
Pay-out ratio	80,57%	84,89%

(1) De gewone winst per aandeel is het netto resultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen

(2) De verwaterde winst per aandeel is het netto resultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal verwaterde aandelen

(3) De uitkeerbare winst per aandeel is het bedrag vatbaar voor maximale uitkering gedeeld door het aantal gewone aandelen

(4) Een bevak moet minstens 80% van zijn winst van het boekjaar uitkeren. Retail Estates nv keert een dividend uit van 13,45 mio EUR d.i. 80,57 % van het netto bedrijfsresultaat.

Bijlage 21

Vaste activa -exclusief vastgoedbeleggingen

Investerings- en afschrijvingstabel (in duizenden €)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	424	585	675	600
Aanschaffingen	30	89	80	75
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		-250	-2	
Overboekingen van (naar) andere posten			-30	
Per einde van het boekjaar	454	424	724	675
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	312	408	380	267
Saldo overgenomen vennootschappen		89		
Afschrijvingen (1)	68	65	110	113
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		-250	-30	
Per einde van het boekjaar	380	312	459	380
Netto boekwaarde	74	112	264	295

(1) Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa worden in de resultatenrekening opgenomen in de posten 'beheerskosten van het vastgoed'. De afschrijvingen m.b.t. auto's worden opgenomen onder de personeelskosten.

FINANCIEEL VERSLAG

Bijlage 22

Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Investerings- en herwaarderings tabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen		Activa bestemd voor verkoop		Totaal	
	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10	31.03.11	31.03.10
Saldo per einde van het vorige boekjaar	448 326	388 993	1 274	6 389	449 600	395 382
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoed-vennootschappen	39 255	78 509	9 207		48 462	78 509
Geactiveerde financieringskosten	425	80			425	80
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	16 665	27 584		17	16 665	27 601
Vervreemding van vastgoedbeleggingen		-7 502			0	-7 502
Verkoop Vastgoedbeleggingen	-7 191	-38 736	-1 629	-7 047	-8 820	-45 783
Overdracht naar activa aangehouden tot verkoop	-1 926	-1 857	1 926	1 857	0	
Variatie in de reële waarde (+/-)	10 033	1 255		59	10 032	1 313
Per einde van het boekjaar	505 588	448 326	10 778	1 274	516 366	449 600
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	517 767	459 473	11 047	1 306	528 814	460 779

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, gebruik makend van het model van reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen.

Het werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in 2 fases.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elke eigendom, op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige netto huurinkomsten.

Het gebruikte discounttarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringsmarkt waargenomen discounttarieven die rekening houden met de locatie van het goed, de kwaliteit van de gebouwen en van de huurder op de datum van de waardering. De toekomstige huurgelden komen neer op de contractuele huurinkomsten over de periode van de geldende huurovereenkomst en aanvaardbare en redelijke hypothesen wat betreft de huurinkomsten van toekomstige huurovereenkomsten, in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren.

In een tweede fase hebben de deskundigen van de investeringswaarde van de vastgoedportfolio een geschat bedrag voor overdrachtstaksen (registratietaksen en/of meerwaarde taksen) ingehouden die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte overdrachtstaksen wordt dan de reële waarde volgens de betekenis van de norm IAS 40.

In België is de overdracht van eigendom van een vastgoed onderworpen aan overdrachtstaksen. Het bedrag van deze taksen is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste 2 elementen, en bijgevolg het totale bedrag van de te betalen taksen, zijn dus slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid.

De waaier aan vastgoedoverdrachtsmogelijkheden en hun overeenstemmende taksen zijn de volgende:

- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen: 12,5% voor goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, 10% voor goederen gelegen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het makelaarsregime: 5,0 tot 8,0% volgens de Gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 0,2%;
- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bvb. Een entiteit van de Europese Unie, van de Federale Regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopsovereenkomst voor aandelen van een vastgoedonderneming: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing en andere reorganisaties van vennootschappen: afwezigheid van rechten; enz.

Hierdoor varieert het effectieve percentage van de registratietaksen van 0 tot 12,5%, waarbij het onmogelijk is te voorspellen welk percentage van toepassing is bij de overdracht van een gegeven Belgisch vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaats vond.

In januari 2006 werd aan alle deskundigen die betrokken zijn bij de waardebepaling van de Belgische vastgoedbevals gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taksen voor de vastgoedportefeuilles van vastgoedbevals te bepalen. Voor transacties van eigendommen met een waarde van meer dan 2,5 mio EUR en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven) hebben de deskundigen, op basis van een representatief staal van 220 markttransacties die plaatsvonden tussen 2003 en 2005 voor een totaalbedrag van 6,0 miljard EUR, de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%. Dit percentage zal jaarlijks herzien worden en, indien nodig, aangepast worden per schijf van 0,5%. Wat betreft de transacties van gebouwen waarvan de totale waarde kleiner is dan 2,5 miljoen EUR, wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 10% tot 12,5% volgens het Gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

Retail Estates nv beschouwt zijn vastgoedportefeuille als een geheel, dat als een geheel of als een beperkt aantal grotere delen kan vervreemd worden. Conform de waardering als "reële waarde" van haar vastgoedschatters Cushman & Wakefield en CBRE werd de waarde van dit onroerend goed verminderd met 2,5% zijnde de volgens de schatters te verwachten transactiekosten bij de vervreemding van dit vastgoed.

FINANCIEEL VERSLAG

Gedurende boekjaar 2010-2011 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor een bedrag van 17,66 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 7,00 mio EUR cash. De netto kasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 10,66 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 49,74 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van -4,81 mio EUR, en een stijging van de financiële schulden met 15,69 mio EUR. De verwerving van vastgoedvennootschappen werd gedeeltelijk vergoed via de uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura voor 18,57 mio EUR.

Verder werden gedurende het afgelopen boekjaar 13 panden verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 8,82 mio EUR.

Gedurende boekjaar 2009-2010 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor het bedrag van 33,58 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 1,87 mio EUR cash. De nettokasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 31,71 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 77,79 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van -7,61 mio EUR, en een stijging van de financiële schulden met 19,77 mio EUR. De vastgoedvennootschappen werden gedeeltelijk vergoed via de uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura voor 18,16 mio EUR. Tenslotte is er een minderheidsbelang bij de vennootschap Solido nv voor 0,54 mio EUR.

Op 30 oktober 2009 werden alle belangen in Wickes Land Development nv (een dochtervennootschap van Retail Estates nv, en tevens de emittent van het vastgoedcertificaat " Wickes Tournai, Mechelen,...") verkocht, bestaande uit 100% van de aandelen in Wickes Land Development nv, alsook alle vastgoedcertificaten die Retail Estates nv in haar bezit had (46.499 certificaten op een geheel van 47.000 uitgegeven certificaten) en werd de vordering die Retail Estates nv had op Wickes Land Development nv uit hoofde van de rekening-courant terugbetaald. De netto kasstroom naar aanleiding van de verkoop bedroeg 8,08 mio EUR. Dit resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 7,5 mio EUR, een minwaarde van 0,70 mio EUR en een variatie in het werkkapitaal van -1,28 mio EUR.

Verder werden 31 panden verkocht gedurende het boekjaar 2009-2010, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 45,78 mio EUR.

Bijlage 23

Financiële vaste activa in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Financiële derivaten	1 033	293
Totaal financiële vaste activa	1 033	293

Bijlage 24

Handelsvorderingen en andere vaste activa in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Borgtochten betaald in geldmiddelen	22	65
Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa	22	65

Vlottende activa

Bijlage 25

Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Activa bestemd voor verkoop	10 778	1 274
Totaal activa bestemd voor verkoop	10 778	1 274

Bijlage 26

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Handelsvorderingen	1 453	1 484
Op te stellen facturen	154	102
Dubieuze debiteuren	-1 174	-1 122
Te innen opbrengsten	4	5
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-land	246	248
Andere		
Totaal handelsvorderingen	682	717

Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 30 % van het openstaand bedrag op 31/03/2011, zijnde een risico van 0,083 mio EUR (na aftrek van de dubieuze debiteuren).

Dubieuze debiteuren - mutatietafel in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Per einde van het vorige boekjaar	-1 122	-392
Uit overgenomen vennootschappen	-12	-669
Toevoegingen & terugnamens	-126	-123
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	86	62
Per einde van het boekjaar	-1 174	-1 122

Voor het aanleggen van de provisie dubieuze debiteuren wordt als volgt te werk gegaan: de lijst van achterstallige huurgelden wordt intern van kortbij opgevolgd. Op basis van een inschatting van het management, of wanneer er duidelijke aanwijsbare redenen zijn dat de vordering niet meer kan geïnd worden, wordt een provisie aangelegd.

FINANCIEEL VERSLAG

Handelsvorderingen zijn contant betaalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ouderdomsstructuur van de vorderingen.

	31.03.11	31.03.10
Vervallen < 30 dagen	223	279
Vervallen 30-90 dagen	60	94
Vervallen > 90 dagen	1 169	1 111

Bijlage 27

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Terug te vorderen BTW	4	
Terug te vorderen vennootschapsbelasting		
Terug te vorderen roerende voorheffing	1 872	182
Recuperatie registratierechten	64	62
Vorderingen op verkopen		
Andere	542	1 077
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2 482	1 321

Bijlage 28

Kas en kasequivalenten in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Banken	1 150	642
Geldmiddelen		
Totaal kas en kasequivalenten	1 150	642

Bijlage 29

Overlopende rekeningen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Te recupereren onroerende voorheffing		
Overige over te dragen kosten	176	192
Overige Verkregen opbrengsten	29	3
Totaal overlopende rekeningen actief	205	195

Bijlage 30

Eigen vermogen

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	(in duizenden €)	(in duizenden €)		
12/07/1988	Oprichting	-	74	3 000	3 000
9/03/1998	Splitsing van aandelen	-	74	27 283	30 283
9/03/1998	Inbrengen in natura	11 237	11 311	453 291	483 574
9/03/1998	Fusie	3 255	14 566	346 638	830 212
9/03/1998	Storting in speciën	6 071	20 637	346 000	1 176 212
10/03/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-5 131	15 505	-	1 176 212
10/03/1999	Fusie door overneming	1 385	16 891	283 582	1 459 794
10/03/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-2 267	14 624	-	1 459 794
10/03/1999	Incorporatie verlies	-174	14 451	-	1 459 794
10/03/1999	Incorporatie uitgiftepremie & herwaarderingsmeerwaarde	4 793	19 244	-	1 459 794
10/03/1999	Storting in speciën	10 854	30 098	823 348	2 283 142
1/07/2003	Storting in speciën	12 039	42 137	913 256	3 196 398
31/12/2003	Openbaar bod op vastgoedcertificaten Distri-Land	4 907	47 043	372 216	3 568 614
5/11/2004	Gedeeltelijke incorporatie emissiepremie	33 250	80 294	-	3 568 614
5/11/2004	Vernietiging 20 aandelen aan toonder	-1	80 293	-20	3 568 594
10/08/2005	Fusie door absorptie	1	80 294	130	3 568 724
21/11/2006	Fusie door absorptie	10	80 303	228	3 568 952
30/11/2007	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	3 804	84 107	169 047	3 737 999
30/06/2008	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	1 882	85 989	83 632	3 821 631
5/09/2008	Inbreng in natura	534	86 523	23 750	3 845 381
30/04/2009	Inbreng in natura	5 625	92 148	250 000	4 095 381
24/11/2009	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	6 944	99 092	308 623	4 404 004
5/02/2010	Inbreng in natura	4 380	103 472	194 664	4 598 668
31/03/2010	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	910	104 382	40 459	4 639 127
05/05/2010	Inbreng in natura	3 288	107 671	146 135	4 785 262
21/06/2010	inbreng in natura	2 662	110 332	118 293	4 903 555
30/11/2010	inbreng in natura	2 212	112 544	98 301	5 001 856
30/11/2010	inbreng in natura	1 280	113 824	56 872	5 058 728
30/11/2010	inbreng in natura	66	113 890	2 935	5 061 663

FINANCIEEL VERSLAG

Artikel 6.2 van de statuten: Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is bevoegd om het geplaatst kapitaal van de vennootschap, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen met een maximum bedrag van honderddertien miljoen achthonderneenenentachtigduizend vijfhonderdtweeënveertig euro zeventig cent (€ 113.889.542,70).

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 Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011. Deze machtiging kan worden hernieuwd. De raad van bestuur bepaalt de prijs, de uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering hierover zelf beslist.

Binnen de hierboven gestelde grenzen en zonder afbreuk te doen aan de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, kan de raad van bestuur beslissen het kapitaal te verhogen, hetzij door inbrengen in geld, hetzij door inbrengen in natura, hetzij door omzetting van reserves of uitgiftepremies, naar gelang het geval met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen. Verder is de raad van bestuur gemachtigd door de algemene vergadering om andere effecten uit te geven, waaronder maar niet beperkt tot, converteerbare obligaties (al dan niet achtergesteld), warrants, aandelen zonder stemrecht, aandelen met een voorrecht op dividenden en/of liquidatievoorrecht.

Het is de raad van bestuur verder toegestaan om het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van Vennootschappen aan de aandeelhouders, te beperken of uit te sluiten zelfs ten gunste van één of meerdere bepaalde personen die geen personeelsleden zijn van de vennootschap of van een van haar dochtervennootschappen mits aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving en artikel 6.4 van de statuten.

Dat recht moet niet worden verleend bij een inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend onder de voorwaarden voorzien door artikel 6.4 van de statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht overeenkomstig de bepalingen van de vastgoedbevak wetgeving en artikel 6.4 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Onverminderd de machtiging verleend aan de raad van bestuur overeenkomstig de vorige alinea's, is de raad van bestuur gemachtigd het geplaatst kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen in geval van een openbaar overnamebod op alle aandelen van de vennootschap, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen en voor zover de vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011. In voorkomend geval dient de raad van bestuur het onherleidbaar toewijzingsrecht voorzien door de vastgoedbevak wetgeving na te leven. De kapitaalverhogingen waartoe wordt beslist in het kader van voornoemde machtiging, zullen in mindering worden gebracht van het resterende gedeelte van het toegestaan kapitaal voorzien in de eerste alinea.

Indien de raad van bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie besteed worden aan een onbeschikbare rekening, "uitgiftepremie" genoemd, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeboekt worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 6.3 van de statuten : Verkrijging van eigen aandelen

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of in pand nemen onder de voorwaarden voorzien door de Wet. De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, haar eigen aandelen verwerven ter beurse of buiten de beurs vervreemden onder de voorwaarden opgelegd door de raad van bestuur.

De raad van bestuur is gemachtigd om, mits naleving van de bepalingen van artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, te beslissen dat de vennootschap haar eigen aandelen kan verwerven, in pand nemen en vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is drie (3) jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de machtiging verleend door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011 en kan door de algemene vergadering verlengd worden met eenzelfde termijn.

De raad van bestuur is gemachtigd voor rekening van de vennootschap om voor een periode van vijf (5) jaar na de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011, haar eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) zonder dat de vennootschap meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten.

Deze voorwaarden en grenzen gelden eveneens voor de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door dochtervennootschappen in de zin van artikel 627, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook op deze verworven door personen die optreden in naam maar voor rekening van de dochtervennootschap.

Artikel 6.4 van de statuten : Kapitaalverhoging

Iedere kapitaalverhoging moet worden verricht in overeenstemming met de artikelen 581 tot en met 609 van het Wetboek van vennootschappen evenals de vastgoedbevak wetgeving.

Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig het artikel 558 en, in voorkomend geval, artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen, of door beslissing van de raad van bestuur binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld, beslist door de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving :

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

FINANCIEEL VERSLAG

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op uitgiften van aandelen, converteerbare obligaties (al dan niet achtergesteld) en warrants maar moet niet worden toegekend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de regels voorgeschreven door artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen.

Bovendien moeten de volgende voorwaarden overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving worden nageleefd bij de uitgifte van effecten tegen inbreng in natura:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.
3. behalve indien de uitgifteprijs of, in het in punt 6.6 hieronder bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden, en
4. het onder 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze bijkomende voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Indien de algemene vergadering besluit om de betaling van een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of weggeboekt door een besluit van de aandeelhoudersvergadering, genomen op de wijze die is vereist voor de wijziging van de statuten en met eerbieding van de procedure tot vermindering van het maatschappelijk kapitaal. De uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

Bijlage 31

Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies in duizenden €		Uitgiftepremie
Datum	Verrichting	31.03.11
Vorig Boekjaar		24 358
05/05/2010	Inbreng in natura	2 962
21/06/2010	Inbreng in natura	2 398
30/11/2010	Inbreng in natura	2 300
30/11/2010	Inbreng in natura	1 331
30/11/2010	Inbreng in natura	69
Totaal uitgiftepremies		33 418

Bijlage 32

Reserves in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Wettelijke reserves	334	295
Beschikbare reserves (portefeuille resultaat)	72 733	63 881
Beschikbare reserves (andere)	4 033	2 497
TOTAALRESULTAAT	77 100	66 673

Bijlage 33

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-11 179	-10 810
Mutatie gedurende het boekjaar	-1 270	-369
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12 449	-11 179

Zoals vermeld in bijlage 22 beschouwt Retail Estates nv zijn vastgoedportefeuille als een geheel dat als een geheel of als een beperkt aantal grotere delen kan vervreemd worden. Conform de waardering als "reële waarde" van haar vastgoedschatters Cushman & Wakefield en CBRE werd de waarde van dit onroerend goed verminderd met 2,5% zijnde de volgens de schatters te verwachten transactiekosten bij de vervreemding van dit vastgoed. Een beperkt aantal specifiek geïdentificeerde panden zijn volgens Retail Estates nv bezwaarlijk met deze vastgoedportefeuille tezamen te verkopen omdat zij door de aard en/of ligging van deze gebouwen een minwaarde zouden betekenen voor de portefeuille als geheel. Vermits de individuele waarde van deze panden beneden de drempel van 2,5 mio EUR ligt, werden hierop de volledige transactiekosten van de betreffende regio, zijnde 10% of 12,5%, in mindering gebracht. Op 01.04.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS/IFRS normen) bedragen de overdrachtstaksen die afgetrokken zijn van de investeringswaarde 4,9 mio EUR. Dit bedrag werd geboekt onder deze rubriek van het eigen vermogen.

FINANCIEEL VERSLAG

Bijlage 34

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Variatie in de reële waarde van rente swaps	-9.096	-16.218
Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.096	-16.218

De groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

Noteer dat de negatieve waardering van de financiële instrumenten geen impact heeft op het netto resultaat van Retail Estates nv. De bevak classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat de afdekkingen effectief waren dit wil zeggen dat bedragen en vervaldagen op onderliggende leningovereenkomsten afgestemd zijn. Op deze swaps is bijgevolg cashflow hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de resultatenrekening opgenomen worden.

Bijlage 35

Minderheidsbelangen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Minderheidsbelangen		534

Bijlage 36

Andere langlopende verplichtingen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Waarborgen ontvangen in geldmiddelen		
Financiële derivaten	10 129	16 511
Andere langlopende verplichtingen	2 060	381
Totaal andere langlopende verplichtingen	12 189	16 892

Bijlage 37

Handelsschulden en andere kortlopende schulden in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Handelsschulden	259	1 654
Voorschotten ontvangen van huurders		
Te ontvangen facturen	1 894	1 418
Belastingsschulden	1 590	750
Exit tax	4 752	1 439
Andere uitgestelde belastingen		
Andere kortlopende schulden	418	368
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	8 914	5 630

Bijlage 38

Andere kortlopende verplichtingen (in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
Te betalen dividenden	320	159
Verplichtingen op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen		
Andere	42	36
Totaal andere kortlopende verplichtingen	361	196

Bijlage 39

Overlopende rekeningen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Overige toe te rekenen kosten	1 167	1 042
Over te dragen opbrengsten (doorfacturatie)	1 093	919
Totaal overlopende rekeningen	2 260	1 961

Bijlage 40

Langlopende en kortlopende financiële schulden

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	261 768	231 643
Subtotaal	261 768	231 643
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	7 177	5 798
Financiële leasing		80
Subtotaal	7 177	5 879
Totaal	268 945	237 522
Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen (in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
Tussen één en twee jaar	19 022	11 031
Tussen twee en vijf jaar	154 290	118 182
Meer dan vijf jaar	88 455	102 430
Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Leningen aan een variabele rente	236 386	202 702
Leningen aan een vaste rente	32 558	34 740

85% van de leningen aan een variabele rente zijn volledig ingedekt via interest rate swap contracten die de variabele rentevoet swappen tegen vaste rentevoeten. Zie bijlage 41.

FINANCIEEL VERSLAG

Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten: in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Vervallende binnen het jaar		8 500
Vervallende na één jaar	20 500	29 500

Inschatting van de toekomstige intrestlasten	Totale toekomstige intrestlast	
	31.03.11	31.03.10
Binnen één jaar	13 045	12 126
Tussen één en vijf jaar	38 483	40 645
Meer dan vijf jaar	5 269	8 393
Totaal	56 797	61 164

Bij de inschatting van de toekomstige intrestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31/03/2011 en intrestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet ingedeekt gedeelte van de schulden van een totaal van 36,71 mio EUR werd rekening gehouden met de Euribor per 31/03/2011 + bancaire marge.

Analyse van de intrestlasten - intrestsensitiviteit

De mate waarin Retail Estates nv zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Retail Estates nv een erg voorzichtige en conservatieve strategie. De schulden zijn allemaal bankkredieten op lange termijn, gefinancierd bij verschillende banken.

Alle schulden worden gefinancierd tegen vaste intrestvoeten. Indien een lening wordt afgesloten tegen een variabele intrestvoet wordt die onmiddellijk omgezet naar een vaste intrestvoet. 86% van de kredieten zijn op die manier vast gefinancierd. Daardoor heeft een stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaal resultaat.

Principieel spreekt Retail Estates nv met haar banken een covenant van 60% af m.b.t. de schuldgraad.

Bijlage 41

Financiële activa en verplichtingen

1. Overzicht

Per 31 maart 2011	Totaal	Activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening	Leningen en vorderingen	Verplichting- en tegen geamortiseerde kostprijs
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
F. Financiële vaste activa	1 033	1 033		
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa	22		22	
Financiële vlottende activa				
D. Handelsvorderingen	682		682	
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 482		2 482	
F. Kas en kasequivalenten	1 150		1 150	
Totaal financiële vaste activa	5 369	1 033	4 336	
Verplichtingen				
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	261 768			261 768
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	12 189	12 189		
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	7 177			7 177
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8 914			8 914
E. Andere kortlopende verplichtingen in duizenden €	361			361
Totaal financiële verplichtingen	290 409	12 189		278 220

2. Opname in de boekhouding

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn benadert de fair value nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie.

Retail Estates heeft op 31 maart 2011 236,39 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 32,56 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet. Van de schulden met variabele rentevoet zijn er 199,67 mio EUR ingedekt via interest swap contracten.

De vaste rentevoeten die voor deze langlopende schulden destijds zijn gecontracteerd, stemmen in de meeste gevallen niet langer overeen met de rentevoeten die momenteel op de geldmarkten gangbaar zijn, wat een verschil teweegbrengt tussen de boekwaarde en hun reële waarde. De volgende tabel vergelijkt het totaalbedrag van de schulden met vaste rentevoet aan boekwaarde en in reële waarde per einde van het boekjaar 2010/2011, waarbij de reële waarde van de schulden met vaste rentevoet geraamd wordt aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de groep.

FINANCIEEL VERSLAG

Deze reële waarde wordt in volgende tabel informatief vermeld, de boekwaarde is de nominale waarde.

	31.03.11	
	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	32 558	33 257

Bijlage 42

Financiële instrumenten

Retail Estates classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat de afdekkingen effectief waren. Op deze swaps is bijgevolg cash flow hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de resultatenrekening opgenomen worden.

De methode voor het bepalen van de effectiviteit van de hedge is als volgt:

Prospectieve test: op ieder kwartaaleinde wordt nagegaan of er in de toekomst nog steeds een match is tussen de interest rate swap en de onderliggende financiële verplichting.

Retrospectieve test: op basis van ratio analyse wordt de betaalde interest op de onderliggende financiële verplichting vergeleken met de vlottende rente cash flow van de swap waarbij de ratio tussen 80 en 125 dient te liggen.

De marktwaarde van de renteswap bedraagt – 9.096 KEUR op 31 maart 2011 en wordt op kwartaalbasis vastgelegd door de emitterende financiële instelling en wordt door ons geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van overeenstemmende rentecurves.

Reële waarde van de bankverplichtingen op jaareinde (in duizenden €)	31.03.11		31.03.10	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Interest Rate Swap	1 033	10 129	293	16 511

De reële waarde van de instrumenten wordt uitsluitend bepaald aan de hand van gegevens die observeerbaar zijn voor het instrument (ofwel rechtstreeks ofwel onrechtstreeks) maar die geen genoteerde prijzen zijn in een actieve markt en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value hiërarchie zoals bepaald in IFRS 7.

Overzicht Swaps:

- 1) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 37 000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,0475 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van december 2006 tot december 2016.
- 2) Interest Rate Swap bij Fortis bank voor een notioneel bedrag van 9 916 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,14 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2008 tot maart 2013.
- 3) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 6 000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,2075 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van oktober 2007 tot december 2016.
- 4) Interest Rate Swap bij Fortis Bank voor een notioneel bedrag van 13 000 KEUR, met vaste rentevoet 4,07 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2007 tot september 2013.

- 5) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 5 000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,08 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2008 tot maart 2018.
- 6) Interest Rate Swap bij Fortis bank voor een notioneel bedrag van 10 000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,77 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van juli 2007 tot juli 2017.
- 7) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 10 000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,58 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van augustus 2007 tot juli 2015.
- 8) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 6 000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,39 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van januari 2008 tot augustus 2014.
- 9) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 20 000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,60 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van mei 2007 tot februari 2015.
- 10) Interest Rate Swap bij Dexia bank voor een notioneel bedrag van 10 000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,87 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van oktober 2008 tot oktober 2013.
- 11) Interest Rate Swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 9 300 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,52 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van september 2008 tot oktober 2011.
- 12) Interest Rate swap bij Dexia bank voor een notioneel bedrag van 15 100 KEUR, met een vaste rentevoet van 2,315% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2010 tot september 2014.
- 13) Interest Rate swap bij Dexia bank voor een notioneel bedrag van 6 500 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,935% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2010 tot september 2014.
- 14) Interest Rate swap bij Dexia bank voor een notioneel bedrag van 8 500 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,935% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2010 tot september 2014.
- 15) Interest Rate swap bij Dexia bank voor een notioneel bedrag van 20.500 KEUR, met een vaste rentevoet van 1,66% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van januari 2011 tot april 2014.
- 16) Interest Rate swap bij Dexia bank voor een notioneel bedrag van 20.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 3,215% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van juni 2012 tot juni 2017.
- 17) Interest Rate swap bij Dexia bank voor een notioneel bedrag van 10.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 3,03% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van november 2011 tot november 2016.
- 18) Interest Rate swap bij Dexia bank voor een notioneel bedrag van 6.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 3,345% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van september 2012 tot september 2017.
- 19) Interest Rate swap bij Dexia bank voor een notioneel bedrag van 30.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 3,685% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van november 2013 tot november 2018.

FINANCIEEL VERSLAG

Bijlage 43**Verbonden partijen**

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en directieleden.

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post "algemene kosten van de vennootschap" (zie bijlage 11):

(in duizenden €)	31.03.11	31.03.10
Bestuurders	386	359
Totaal	386	359

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap. Retail Estates heeft geen directiecomité.

Bijlage 44

Honorarium Commissaris (excl BTW)	31.03.11
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	93
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten	
- Andere controle opdrachten	23
- Belastingadvies opdrachten	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	17

Bijlage 45**Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen****Per 31.03.2010**

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2009-2010 resulteerden in een vastgoedstijging van 106,17 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 3,92 mio EUR in boekjaar 2009-2010 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2009 zouden de huurinkomsten met 6,58 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 3,32 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Per 31.03.2011

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2010-2011 resulteerden in een vastgoedstijging van 39,42 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 2,35 mio EUR in boekjaar 2010-2011 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2010 zouden de huurinkomsten met 2,74 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 2,02 mio EUR als gevolg van deze investeringen

Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2010

Op 30 oktober 2009 werden alle belangen in Wickes Land Development nv (een dochtervennootschap van Retail Estates nv, en tevens de emittent van het vastgoedcertificaat " Wickes Tournai, Mechelen,...") verkocht, bestaande uit 100% van de aandelen in Wickes Land Development nv, alsook alle vastgoedcertificaten die Retail Estates nv in haar bezit had (46.499 certificaten op een geheel van 47.000 uitgegeven certificaten) en werd de vordering die Retail Estates nv had op Wickes Land Development nv uit hoofde van de rekening-courant terugbetaald. De netto kasstroom naar aanleiding van de verkoop bedroeg 8,08 mio EUR. Er werd een minderwaarde gerealiseerd van 0,75 mio EUR. De totale huurinkomsten daalden met 0,41 mio EUR als gevolg van deze desinvestering. Indien de verkoop had plaatsgevonden op 1 april 2009 zouden de huurinkomsten met 0,81 mio EUR gedaald zijn.

Verder werden gedurende het afgelopen boekjaar 27 panden verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 45,78 mio EUR (waarde fair value). De investeringswaarde van deze panden bedroeg 46,92 mio EUR. De netto verkoopprijs van deze panden was 47,37 mio EUR wat resulteert in een netto meerwaarde van 0,45 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvestering met 1,73 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2009 zouden de huurinkomsten met 3,23 mio EUR gedaald zijn.

Per 31.03.2011

Er werden gedurende het afgelopen boekjaar 13 panden verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 8,64 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvestering met 0,37 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2010 zouden de huurinkomsten met 0,76 mio EUR gedaald zijn.

Bijlage 46

Gebeurtenissen na balansdatum

Inbreng in natura - kapitaalverhoging

Retail Estates nv heeft een principeakkoord bereikt met de verzekeraar Fidea, inzake de inbreng in natura van 5 winkelpanden, gelegen te Genk (Winterslag), Houthalen - Hechteren, Jodoigne, Zonhoven en Kasterlee, voor een inbrengwaarde van 4,29 mio EUR overeenkomend met de door de vastgoeddeskundige CBRE weerhouden investeringswaarde. De panden zijn verhuurd aan filiaalbedrijven zoals Aldi, Kruidvat, Brantano en Delhaize. Er worden geen schulden overgenomen.

Deze winkelpanden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,27 mio EUR. Na renovatie van de winkelpanden te Genk, Houthalen - Hechteren, Jodoigne, Zonhoven en Kasterlee wordt de huurwaarde door de vastgoeddeskundige op 0,34 mio EUR geschat. Retail Estates nv zal haar knowhow aanwenden om deze optimalisatie in de volgende jaren te realiseren.

Deze transactie wordt uitgevoerd in de tweede helft van juni 2011 en het voorwerp uitmaken van een aparte persmededeling.

Statutenwijziging

Op 9 mei 2011 werd een Buitengewone Algemene Vergadering bijeengeroepen om te beraadslagen over de wijziging van een aantal bepalingen van de statuten van de vennootschap. Gezien het vereiste quorum niet bereikt werd, werd op 27 mei 2011 een nieuwe buitengewone algemene vergadering met een zelfde agenda bijeengeroepen waarbij deze bepalingen werden goedgekeurd.

Meer in het bijzonder werden de statuten in overeenstemming gebracht met het nieuwe K.B. met betrekking tot de Vastgoedbevaks van 7 december 2010.

De nieuwe gecoördineerde tekst van de statuten is beschikbaar op website: www.retailstates.com onder rubriek "Investor Relations/Officiële documenten".

Partiële splitsing FUN nv - kapitaalverhoging

Op 31 maart 2011 werd een splitsingsvoorstel neergelegd waardoor bepaalde onroerende goederen (3 winkelpanden gelegen te Mechelen en Sint-Joris-Winge) thans eigendom van FUN Belgium nv zullen overgedragen worden aan Retail Estates nv. De streefdatum om deze partiële splitsing te laten doorvoeren is 27 juni 2011 aanstaande.

Deze panden vertegenwoordigen een inbrengwaarde van 12 mio EUR.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 MAART 2011 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde financiële staten zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van Retail Estates NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het K.B. van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks. Deze geconsolideerde financiële staten bestaan uit de geconsolideerde balans op 31 maart 2011, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 522.278 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 26.692 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde financiële staten valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde financiële staten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde financiële staten afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten ten einde in de gegeven

FINANCIEEL VERSLAG

omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde financiële staten als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie, samen met de verslagen van andere revisoren waarop wij gesteund hebben, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële staten een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 maart 2011, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het K.B. van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde financiële staten. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 27 mei 2011

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

1. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING in duizenden €	31.03.11	31.03.10
Huurinkomsten	30 028	25 004
Met verhuur verbonden kosten	-393	-358
Netto huurresultaat	29 635	24 646
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2 489	2 661
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2 745	-2 857
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-27	-8
Vastgoedresultaat	29 352	24 442
Technische kosten	-997	-551
Commerciële kosten	-85	-41
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-26	-64
Beheerskosten vastgoed	-570	-566
Andere vastgoedkosten	-11	-17
Vastgoedkosten	-1 689	-1 239
Operationeel vastgoedresultaat	27 663	23 203
Algemene kosten van de vennootschap	-1 547	-1 343
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	26 116	21 859
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	54	-214
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8 366	2 148
Operationeel resultaat	34 537	23 793
Financiële opbrengsten	2 798	1 152
Intrestkosten	-12 849	-10 709
Andere financiële kosten	-499	-1 639
Financieel resultaat	-10 550	-11 196
Resultaat vóór belastingen	23 987	12 597
Belastingen	221	122
Netto resultaat	24 208	12 719

FINANCIEEL VERSLAG

2. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)		31.03.11	31.03.10
Vaste Activa		515 964	425 616
Goodwill			
Immateriële vaste activa	74		112
Vastgoedbeleggingen	453 158		389 918
Andere materiële vaste activa	264		295
Financiële vaste activa	62 449		35 230
Handelsvorderingen en andere vaste activa	19		61
Vlottende Activa		7 525	10 830
Activa bestemd voor verkoop			1 196
Handelsvorderingen	618		495
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5 874		8 271
Kas en kasequivalenten	605		559
Overlopende rekeningen	428		309
TOTAAL ACTIVA		523 490	436 446
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €		31.03.10	31.03.10
Eigen vermogen		229 989	194 401
Kapitaal	112 989		103 851
Uitgiftepremie	33 418		24 358
Reserves	77 254		65 316
Resultaat	26 737		27 390
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-11 313		-10 021
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9 096		-16 493
Verplichtingen		293 500	242 045
Langlopende verplichtingen	266 712		232 041
Provisie			
Langlopende financiële schulden	256 583		215 255
Kredietinstellingen	256 583		215 255
Financiële leasing			
Andere langlopende verplichtingen	10 129		16 785
Kortlopende verplichtingen	26 788		10 003
Kortlopende financiële schulden	2 804		4 678
Kredietinstellingen	2 804		4 598
Financiële leasing			80
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	21 565		3 317
Andere kortlopende verplichtingen	300		180
Overlopende rekeningen	2 120		1 828
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		523 490	436 446



The background image shows a large, light-colored building with a prominent blue horizontal band across its upper section. On this band, the text 'Doe-het-zelf' is written in white, italicized font. In the foreground, there is a paved parking lot with white lines. To the left, some green foliage is visible, and a person is partially seen on the right side of the frame.

Doe-het-zelf

Algemene inlichtingen

Permanent document



A. Algemene inlichtingen

1. IDENTIFICATIE

A. Naam

Retail Estates nv Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal naar Belgisch recht, of Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

B. Maatschappelijke zetel

Industrielaan 6, 1740 Ternat. Conform artikel 2 van de statuten mag de zetel van de vennootschap zonder statutenwijziging overgebracht worden naar iedere andere plaats in België bij besluit van de raad van bestuur.

RISICOBEBEHEER BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS BEHEERSVERSLAG CORPORATE GOVERNANCE RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS VASTGOEDVERSLAG ALGEMENE INLICHTINGEN



C. Ondernemingsnummer

De vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0434 797 847.

D. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

De naamloze vennootschap "Retail Estates – Vastgoedbevak naar Belgisch recht" werd opgericht bij akte verleden voor notaris Urbain Drieskens, te Houthalen, op 12 juli 1988, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29 juli daarna, onder nummer 880729-313.

De statuten werden voor de laatste maal gewijzigd bij proces-verbaal opgesteld door Meester Eric Spruyt, Notaris te Brussel, op zevenentwintig mei tweeduizend en elf, nog neer te leggen op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel.



E. Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

F. Maatschappelijk doel en beleggingsbeleid

[Artikel 3 uit de statuten:](#)

“De vennootschap heeft als doel het collectief beleggen vanuit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in de vastgoedbevak wetgeving.

Derhalve, belegt de vennootschap **in hoofddorde** in vastgoed, zoals bepaald in de vastgoedbevak wetgeving, met name:

1. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedbevak;
3. optierechten op vastgoed;
4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
5. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed onder de voorwaarden voorzien door de vastgoedbevak wetgeving;
6. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006;
7. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met de vastgoedbevak wetgeving, 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 beschreven, de deelneming bij wijze van fusie of anders, in elke vennootschap met een gelijkaardig of aanvullend doel (met inbegrip van een deelneming in een dochtervennootschap ten opzichte waarvan een controlebevoegdheid bestaat die dienstverlening verschaft aan de verhuurders van de gebouwen van de vastgoedbevak en/of van haar dochtervennootschappen) en, in het algemeen, alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor behalve als het occasioneel is. De vennootschap mag hypotheek of andere zekerheden verlenen alsook kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming, binnen de perken van de vastgoedwetgeving.

In bijkomende orde of tijdelijk, kan de vennootschap tevens beleggen in effecten die geen vastgoed zijn. Deze beleggingen zullen gediversifieerd zijn teneinde een gepaste verdeling van het risico te verzekeren. De vennootschap kan niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie. Zij kan tevens afdekkingsinstrumenten kopen of verkopen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, op voorwaarde dat deze enkel dienen om het rente- en wisselkoersrisico te dekken.

De vennootschap en haar dochtervennootschappen mogen één of meer onroerende goederen in leasing geven. Het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie mag evenwel slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, behalve indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang (in dat geval kan de activiteit in hoofdorde worden uitgeoefend).

In het algemeen wordt de vennootschap geacht het geheel van haar activiteiten en transacties te verrichten in overeenstemming met de regels en binnen de grenzen voorgeschreven door de vastgoedwetgeving en iedere andere toepasselijke wetgeving."

Artikel 4 uit de statuten:

"Om het beleggingsrisico op een geschikte manier te spreiden, zullen de beleggingen gebeuren in gebouwen met als hoofdbestemming detailhandel aan de rand van woonkernen of buiten dergelijke woonkernen met een bebouwde oppervlakte die in principe varieert tussen de vijfhonderd vierkante meter (500 m²) en tienduizend vierkante meter (10.000 m²). De onroerende goederen liggen verspreid in geheel België en eventueel de lidstaten van de Europese Gemeenschap.

Maximum tien ten honderd (10 %) van de activa mogen belegd worden in onroerende goederen, waarvan de hoofdbestemming niet beantwoordt aan hoger vernoemde criteria. Voor de doelstellingen van dit artikel wordt als detailhandel bedoeld: zowel de dienstverlening als handel met particulieren en/of handelaars die plaatsvindt in een winkelruimte of toonzaal."



G. Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 april en eindigt op 31 maart van elk jaar. Het eerste boekjaar als vastgoedbevak liep van 1 april 1998 tot en met 31 maart 1999.

H. Inzage documenten

De niet-geconsolideerde en de geconsolideerde jaarrekeningen, statuten, jaarverslagen en andere informatie die ten behoeve van de aandeelhouders publiek worden gemaakt, kunnen kosteloos op de zetel van de vennootschap verkregen worden. De niet-geconsolideerde en de geconsolideerde jaarrekeningen en de bijkomende verslagen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. De statuten kunnen worden verkregen bij de griffie van de rechtbank van Koophandel te Brussel.

De jaarverslagen van de vennootschap worden verzonden naar de houders van aandelen op naam, de andere effectenhouders die de formaliteiten voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen hebben vervuld, en naar de personen die erom vragen. Zij kunnen eveneens op de zetel van de vennootschap bekomen worden..

2. WETTELIJK KADER

Vastgoedbevak – wettelijk kader

Het bevakstelsel werd geregeld in het K.B. van 10 april 1995 zoals gewijzigd door het K.B. van 7 december 2010 en 10 juni 2001 om gemeenschappelijke beleggingen in vastgoed aan te moedigen.

Het concept van een Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal steunt op dat van de Real Estate Investment Trust (USA) en de Beleggingsinstellingen (Nederland).

De bedoeling van de wetgever was dat een bevak een optimale transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een maximum aan cashflow verzekerde, terwijl de belegger een hele reeks voordelen genoot. De bevak staat onder de controle van de FSMA en is onderworpen aan een specifieke regeling waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimumkapitaal van 1.250.000 EUR;
- een schuldenlast beperkt tot 65%;
- een boeking van de portefeuille tegen fair value (reële waarde) zonder de mogelijkheid van afschrijvingen;

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

- een jaarlijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, welke op het einde van de eerste drie kwartalen van het boekjaar geactualiseerd wordt;
- de verplichting minimum 80% van haar courant resultaat uit te keren als dividend;
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen in één vastgoedcomplex;
- een nagenoeg volledige vrijstelling van vennootschapsbelasting;
- een roerende voorheffing (die thans 15% bedraagt) af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend. Deze heeft een bevrijdend karakter in de mate dat het natuurlijke personen betreft welke de aandelen verworven hebben in het kader van het beheer van hun privaat patrimonium.

De bedoeling van al deze regels is het risico te beperken. Vennootschappen die fuseren met een bevak zijn onderworpen aan een belasting van 16,995% op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves, de zogenaamde 'exit-taks', te verhogen met de opcentiemen van het gangbare tarief.

3. UITTREKSEL UIT DE STATUTEN

A. Aandelen

Artikel 7 uit de statuten:

"De aandelen zijn op naam, in gedematerialiseerde vorm of - zolang de wet dit toelaat - aan toonder naar keuze van de aandeelhouders.

Iedere aandeelhouder kan op elk moment vragen dat zijn aandelen worden omgezet in een andere vorm.

De aandelen zullen steeds op naam zijn in de gevallen vereist door de wet.

Vanaf 01/01/2008 worden de aandelen aan toonder die nog niet op een effectenrekening zijn geboekt, automatisch en zonder kosten omgezet in gedematerialiseerde aandelen van zodra ze geboekt worden op een effectenrekening.

De effecten aan toonder die niet zijn omgezet krachtens voorgaande alinea worden uiterlijk op 31/12/2013 omgezet, naar keuze van de rechthebbende, in gedematerialiseerde effecten dan wel in effecten op naam. De in dit artikel vermelde termijnen en artikels dienen in geval van wijziging van de toepasselijke wetgeving te worden gelezen en vervangen door de overeenkomstige termijnen en artikelen van de gewijzigde wet.

Na deze termijn zullen de resterende aandelen aan toonder wier omzetting niet gevraagd werd, van rechtswege worden omgezet in gedematerialiseerde effecten en door twee bestuurders worden ingeschreven op een effectenrekening.

Vanaf 01/01/2015 worden de effecten waarvan de rechthebbenden onbekend zijn gebleven te koop aangeboden overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.



Aan de raad van bestuur wordt de bevoegdheid verleend om, binnen de beperkingen opgelegd door de wet, de modaliteiten vast te leggen voor de omwisseling van de vroegere effecten aan toonder in gedematerialiseerde effecten (en/of effecten op naam).

De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van de aandelen blijkt uitsluitend uit de inschrijving in het aandelenregister. Het gedematerialiseerde effect wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een vereffeningsinstelling of bij een erkende rekeninghouder.

Alle aandelen zijn volledig volgestort en zonder aanduiding van nominale waarde.”

B. Bezit – transparantieverklaring

[Artikel 10 uit de statuten:](#)

“De aandelen van de vennootschap moeten toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving.

Iedere aandeelhouder is verplicht kennis te geven aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) van het houden van stemverlenende effecten, stemrechten of met stemrechtverlenende effecten gelijkgestelde financiële instrumenten overeenkomstig de bepalingen van de wetgeving betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De quota waarvan de drempeloverschrijdingen verplichten tot een kennisgeving voor de toepassing van de wetgeving betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen worden vastgelegd op 3, %, 5 % en de veelvoud van 5 %.

Behoudens de uitzonderingen vermeld in het Wetboek van vennootschappen, kan op de algemene vergadering niemand deelnemen voor meer stemrechten dan diegene verbonden aan aandelen waarvoor hij minstens twintig (20) dagen vóór de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven van zijn bezit.

C. Bestuur en toezicht

[Artikel 11 uit de statuten:](#)

“De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur zo samengesteld dat de vennootschap autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. De raad van bestuur telt minstens drie bestuurders en maximaal twaalf bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen.

Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

De raad van bestuur telt ten minste drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot bestuurder, dient deze een vaste vertegenwoordiger te benoemen, overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, die het mandaat van bestuurder in naam en voor rekening van deze rechtspersoon zal uitoefenen.

In geval van een vacature in de raad van bestuur, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig de vacature op te vullen tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

Alle bestuurders, en hun eventuele vaste vertegenwoordigers, moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van hun taken passende ervaring bezitten en kunnen instaan voor het autonoom beheer van de vennootschap.”

Artikel 14 uit de statuten:

“De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap kunnen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met de vennootschap of een dochtervennootschap, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gesteld wordt in het belang van de vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig de normale marktvoorwaarden. In voorkomend geval dient de vennootschap voorafgaandelijk de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) hierover in te lichten.

De verrichtingen vermeld in het eerste lid alsook de gegevens in de voorafgaande mededeling worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarverslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarverslag toegelicht.

De voorafgaande bepalingen gelden niet voor verrichtingen die buiten het toepassingsgebied vallen van de belangenconflictprocedure voorzien door de vastgoedbevak wetgeving.

Artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen blijven onverkort van toepassing.”

Artikel 16 uit de statuten:

“De bestuurders zullen worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht en op voorwaarde dat deze kosten op voorhand werden besproken en aanvaard door de voorzitter van de raad van bestuur.



Bovendien kan in overeenstemming met de vastgoedbevak wetgeving de vergoeding van de bestuurders niet worden toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de vennootschap of haar dochtervennootschappen.”

Artikel 20 uit de statuten:

“De vennootschap stelt één of meer commissarissen aan die de taken die hen worden toevertrouwd door het Wetboek van Vennootschappen en de vastgoedbevak wetgeving uitoefenen.

De commissaris(sen) moet(en) een door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) erkende revisor(en) zijn.”

D. Algemene vergaderingen

Artikel 21 uit de statuten :

“Ieder jaar wordt de gewone algemene vergadering gehouden, de laatste maandag van de maand juni om vijftien uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de gewone algemene vergadering de volgende werkdag plaats om hetzelfde uur.

Een buitengewone of bijzondere algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze algemene vergaderingen mogen bijeengeroepen worden door de raad van bestuur of de commissaris(sen) en moeten bijeengeroepen worden telkens de aandeelhouders die samen één vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen er om vragen.

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats in de oproepingsbrief of op andere wijze medegedeeld.

Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3 % bezitten van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap kunnen, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en binnen de perken hiervan, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering laten plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De bijkomende te behandelen onderwerpen of voorstellen tot besluit moeten uiterlijk op de tweeëntwintigste (22ste) dag vóór de datum van de algemene vergadering door de vennootschap worden ontvangen. De bestuurders geven antwoord op de vragen die hen tijdens de vergadering of schriftelijk worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden. Zodra de oproeping tot een algemene vergadering gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders schriftelijk vragen stellen, die tijdens de vergadering zullen worden beantwoord, op voorwaarde dat de vennootschap de schriftelijke vragen uiterlijk op de zesde dag vóór de vergadering heeft ontvangen.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hen) worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn (hun) controleverslag.”

Artikel 27 uit de statuten:

“Elk aandeel geeft recht op één stem.

De houders van obligaties en warrants mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met een raadgevende stem.”

E. Resultaatverwerking

Artikel 31 uit de statuten :

“De vennootschap moet jaarlijks aan haar aandeelhouders, mits inachtneming van de beperkingen voorzien door het Wetboek van vennootschappen en de vastgoedbevak wetgeving, een dividend uitkeren waarvan het minimum bedrag is opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving.

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om, met inachtneming van de relevante bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, op het resultaat van het boekjaar een interim-dividend uit te keren en de betalingsdatum ervan vaststellen.”

B. Statuten

VORM - NAAM ZETEL DOEL DUUR

Artikel 1: Vorm en naam

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht en draagt de naam “Retail Estates”. Deze naam wordt onmiddellijk gevolgd door en alle stukken die van de vennootschap uitgaan, bevatten, de vermelding “Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht” of “Vastgoedbevak naar Belgisch recht”.

De vennootschap doet een publiek beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen.

Zij is een openbare instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming, onderworpen aan het wettelijk stelsel van beleggingsondernemingen met vast kapitaal voorzien door artikel 19 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. De vennootschap heeft geopteerd voor belegging in de categorie vastgoed, zoals vermeld in artikel 7, eerste lid, 5° van voornoemde wet.

De vennootschap is onderworpen aan de relevante bepalingen van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles evenals aan de Koninklijke besluiten genomen in uitvoering van de wet



en van toepassing op openbare instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming die beleggen in de in artikel 7, eerste lid, 5° van de wet bedoelde activa (vastgoed) (deze wet en deze Koninklijke besluiten worden hierna gezamenlijk aangeduid als de "**vastgoedbevak wetgeving**").

Artikel 2: Zetel

De zetel van de vennootschap is gevestigd te Industrielaan 6, 1740 Ternat.

Deze mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de raad van bestuur, mits inachtneming van de taalwetgeving ter zake, zonder dat hiervoor een statutenwijziging is vereist.

De raad van bestuur is eveneens bevoegd kantoren, bedrijfszetels, filialen en dochtervennootschappen in België en in het buitenland op te richten.

Artikel 3: Maatschappelijk Doel

De vennootschap heeft als doel het collectief beleggen vanuit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in de vastgoedbevak wetgeving.

Derhalve, belegt de vennootschap **in hoofddorde** in vastgoed, zoals bepaald in de vastgoedbevak wetgeving, met name:

1. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedbevak;
3. optierechten op vastgoed;
4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
5. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed onder de voorwaarden voorzien door de vastgoedbevak wetgeving;
6. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006;
7. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met de vastgoedbevak wetgeving, mag de vennootschap zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting,

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven, de deelneming bij wijze van fusie of anders, in elke vennootschap met een gelijkaardig of aanvullend doel (met inbegrip van een deelneming in een dochtervennootschap ten opzichte waarvan een controlebevoegdheid bestaat die dienstverlening verschaft aan de verhuurders van de gebouwen van de vastgoedbevak en/of van haar dochtervennootschappen) en, in het algemeen, alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel.

De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor behalve als het occasioneel is. De vennootschap mag hypotheek of andere zekerheden verlenen alsook kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming, binnen de perken van de vastgoedbevak wetgeving.

In bijkomende orde of tijdelijk, kan de vennootschap tevens beleggen in effecten die geen vastgoed zijn. Deze beleggingen zullen gediversifieerd zijn teneinde een gepaste verdeling van het risico te verzekeren. De vennootschap kan niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie. Zij kan tevens afdekkingsinstrumenten kopen of verkopen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, op voorwaarde dat deze enkel dienen om het rente- en wisselkoersrisico te dekken.

De vennootschap en haar dochtervennootschappen mogen één of meer onroerende goederen in leasing geven. Het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie mag evenwel slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, behalve indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang (in dat geval kan de activiteit in hoofdorde worden uitgeoefend).

In het algemeen wordt de vennootschap geacht het geheel van haar activiteiten en transacties te verrichten in overeenstemming met de regels en binnen de grenzen voorgeschreven door de vastgoedbevak wetgeving en iedere andere toepasselijke wetgeving.

Artikel 4: Beleggingsbeleid

Om het beleggingsrisico op een geschikte manier te spreiden, zullen de beleggingen gebeuren in gebouwen met als hoofdbestemming detailhandel aan de rand van woonkernen of buiten dergelijke woonkernen met een bebouwde oppervlakte die in principe varieert tussen de vijfhonderd vierkante meter (500 m²) en tienduizend vierkante meter (10.000 m²). De onroerende goederen liggen verspreid in geheel België en eventueel de lidstaten van de Europese Gemeenschap.



Maximum tien ten honderd (10 %) van de activa mogen belegd worden in onroerende goederen, waarvan de hoofdactiviteit niet beantwoordt aan hoger vernoemde criteria. Voor de doelstellingen van dit artikel wordt als detailhandel bedoeld: zowel de dienstverlening als handel met particulieren en/of handelaars die plaatsvindt in een winkelruimte of toonzaal.

Artikel 5: Duur

De vennootschap is van onbeperkte duur.

KAPITAAL AANDELEN

Artikel 6: Kapitaal

1. Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt honderddertien miljoen achthonderdneuentachtigduizend vijfhonderdtweeënveertig euro zeventig cent (€ 113.889.542,70).

Het is vertegenwoordigd door vijf miljoen eenenzestigduizend zeshonderddrieënzestig (5.061.663) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig gestort.

2. Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is bevoegd om het geplaatst kapitaal van de vennootschap, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen met een maximum bedrag van honderddertien miljoen achthonderdneuentachtigduizend vijfhonderdtweeënveertig euro zeventig cent (€ 113.889.542,70).

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 Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011. Deze machtiging kan worden hernieuwd. De raad van bestuur bepaalt de prijs, de uitgiftepremie et de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering hierover zelf beslist.

Binnen de hierboven gestelde grenzen en zonder afbreuk te doen aan de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, kan de raad van bestuur beslissen het kapitaal te verhogen, hetzij door inbrengen in geld, hetzij door inbrengen in natura, hetzij door omzetting van reserves of uitgiftepremies, naar gelang het geval met of zonder uitgifte van nieuwe aandelen. Verder is de raad van bestuur gemachtigd door de algemene vergadering om andere effecten uit

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

te geven, waaronder maar niet beperkt tot, converteerbare obligaties (al dan niet achtergesteld), warrants, aandelen zonder stemrecht, aandelen met een voorrecht op dividenden en/of liquidatievoorrecht.

Het is de raad van bestuur verder toegestaan om het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van Vennootschappen aan de aandeelhouders, te beperken of uit te sluiten zelfs ten gunste van één of meerdere bepaalde personen die geen personeelsleden zijn van de vennootschap of van een van haar dochtervennootschappen mits aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving en artikel 6.4 van de statuten.

Dat recht moet niet worden verleend bij een inbreng in geld in het kader van de uitkering van een keuzedividend onder de voorwaarden voorzien door artikel 6.4 van de statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht overeenkomstig de bepalingen van de vastgoedbevak wetgeving en artikel 6.4 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Onverminderd de machtiging verleend aan de raad van bestuur overeenkomstig de vorige alinea's, is de raad van bestuur gemachtigd het geplaatst kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen in geval van een openbaar overnamebod op alle aandelen van de vennootschap, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen en voor zover de vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011. In voorkomend geval dient de raad van bestuur het onherleidbaar toewijzingsrecht voorzien door de vastgoedbevak wetgeving na te leven. De kapitaalverhogingen waartoe wordt beslist in het kader van voornoemde machtiging, zullen in mindering worden gebracht van het resterende gedeelte van het toegestaan kapitaal voorzien in de eerste alinea.

Indien de raad van bestuur naar aanleiding van zijn beslissing tot kapitaalverhoging de betaling van een uitgiftepremie vraagt, zal het bedrag van die premie besteed worden aan een onbeschikbare rekening, "uitgiftepremie" genoemd, die in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal tot waarborg van derden zal strekken, en die onder voorbehoud van incorporatie in het kapitaal, enkel mag verminderd of afgeboekt worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden bepaald in artikel 612 van het Wetboek van Vennootschappen.



3. Verwerving, vervreemding en inpandnemen van eigen aandelen

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of in pand nemen onder de voorwaarden voorzien door de Wet.

De vennootschap kan, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering, haar eigen aandelen verwerven ter beurse of buiten de beurs vervreemden onder de voorwaarden opgelegd door de raad van bestuur.

De raad van bestuur is gemachtigd om, mits naleving van de bepalingen van artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, te beslissen dat de vennootschap haar eigen aandelen kan verwerven, in pand nemen en vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is drie (3) jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de machtiging verleend door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011 en kan door de algemene vergadering verlengd worden met eenzelfde termijn.

De raad van bestuur is gemachtigd voor rekening van de vennootschap om voor een periode van vijf (5) jaar na de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011, haar eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of inpandneming) zonder dat de vennootschap meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten.

Deze voorwaarden en grenzen gelden eveneens voor de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door dochtervennootschappen in de zin van artikel 627, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook op deze verworven door personen die optreden in naam maar voor rekening van de dochtervennootschap.

4. Kapitaalverhoging

Iedere kapitaalverhoging moet worden verricht in overeenstemming met de artikelen 581 tot en met 609 van het Wetboek van vennootschappen evenals de vastgoedbevak wetgeving.

Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig het artikel 558 en, in voorkomend geval, artikel 560 van het Wetboek van Vennootschappen, of door beslissing van de raad van bestuur binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld, beslist door de algemene vergadering of in het kader van het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving :

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

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op uitgaven van aandelen, converteerbare obligaties (al dan niet achtergesteld) en warrants maar moet niet worden toegekend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de regels voorgeschreven door artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen.

Bovendien moeten de volgende voorwaarden overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving worden nageleefd bij de uitgifte van effecten tegen inbreng in natura :

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.



Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

3. behalve indien de uitgifteprijs of, in het in punt 6.6 hieronder bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden, en
4. het onder 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze bijkomende voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Indien de algemene vergadering besluit om de betaling van een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geboekt die slechts kan worden verminderd of weggeboekt door een besluit van de aandeelhoudersvergadering, genomen op de wijze die is vereist voor de wijziging van de statuten en met eerbieding van de procedure tot vermindering van het maatschappelijk kapitaal. De uitgiftepremie zal in dezelfde mate als het maatschappelijk kapitaal de waarborg voor derden uitmaken.

5. Kapitaalvermindering

Een vermindering van het geplaatst kapitaal kan slechts plaatsvinden indien de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en indien de voorwaarden gesteld door het Wetboek van vennootschappen worden geëerbiedigd.

6. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

Overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving, zijn de bijkomende voorwaarden bij inbreng in natura zoals hierboven vermeld in artikel 6.4 mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Artikel 7: Aard van de aandelen

De aandelen zijn op naam, in gedematerialiseerde vorm of - zolang de wet dit toelaat - aan toonder naar keuze van de aandeelhouders.

Iedere aandeelhouder kan op elk moment vragen dat zijn aandelen worden omgezet in een andere vorm.

De aandelen zullen steeds op naam zijn in de gevallen vereist door de wet.

Vanaf 01/01/2008 worden de aandelen aan toonder die nog niet op een effectenrekening zijn geboekt, automatisch en zonder kosten omgezet in gedematerialiseerde aandelen van zodra ze geboekt worden op een effectenrekening.

De effecten aan toonder die niet zijn omgezet krachtens voorgaande alinea worden uiterlijk op 31/12/2013 omgezet, naar keuze van de rechthebbende, in gedematerialiseerde effecten dan wel in effecten op naam. De in dit artikel vermelde termijnen en artikels dienen in geval van wijziging van de toepasselijke wetgeving te worden gelezen en vervangen door de overeenkomstige termijnen en artikelen van de gewijzigde wet.

Na deze termijn zullen de resterende aandelen aan toonder wier omzetting niet gevraagd werd, van rechtswege worden omgezet in gedematerialiseerde effecten en door twee bestuurders worden ingeschreven op een effectenrekening.

Vanaf 01/01/2015 worden de effecten waarvan de rechthebbenden onbekend zijn gebleven te koop aangeboden overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.

Aan de raad van bestuur wordt de bevoegdheid verleend om, binnen de beperkingen opgelegd door de wet, de modaliteiten vast te leggen voor de omwisseling van de vroegere effecten aan toonder in gedematerialiseerde effecten (en/of effecten op naam).

De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De eigendom van de aandelen blijkt uitsluitend uit de inschrijving in het aandelenregister.

Het gedematerialiseerde effect wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een vereffeningsinstelling of bij een erkende rekeninghouder.

Alle aandelen zijn volledig volgestort en zonder aanduiding van nominale waarde.

Artikel 8: Uitoefening van de aan de aandelen verbonden rechten

De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts één eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten hebben met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot één enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de vennootschap.



Artikel 9: Andere effecten

De vennootschap is bevoegd om de in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde effecten uit te geven, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtneming van de specifieke regels voorgeschreven door de vastgoedbevak wetgeving en de statuten.

Artikel 10: Notering en kennisgeving van belangrijke deelnemingen

De aandelen van de vennootschap moeten toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving.

Iedere aandeelhouder is verplicht kennis te geven aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) van het houden van stemverlenende effecten, stemrechten of met stemrechtverlenende effecten gelijkgestelde financiële instrumenten overeenkomstig de bepalingen van de wetgeving betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De quota waarvan de drempeloverschrijdingen verplichten tot een kennisgeving voor de toepassing van de wetgeving betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen worden vastgelegd op 3, %, 5 % en de veelvoud van 5 %.

Behoudens de uitzonderingen vermeld in het Wetboek van vennootschappen, kan op de algemene vergadering niemand deelnemen voor meer stemrechten dan diegene verbonden aan aandelen waarvoor hij minstens twintig (20) dagen vóór de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven van zijn bezit.

BESTUUR EN CONTROLE

Artikel 11: Samenstelling van de raad van bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur zo samengesteld dat de vennootschap autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. De raad van bestuur telt minstens drie bestuurders en maximaal twaalf bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar.

De raad van bestuur telt ten minste drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot bestuurder, dient deze een vaste vertegenwoordiger te benoemen, overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, die het mandaat van bestuurder in naam en voor rekening van deze rechtspersoon zal uitoefenen.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

In geval van een vacature in de raad van bestuur, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig de vacature op te vullen tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

Alle bestuurders, en hun eventuele vaste vertegenwoordigers, moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van hun taken passende ervaring bezitten en kunnen instaan voor het autonoom beheer van de vennootschap.

Artikel 12: Voorzitterschap en vergaderingen van de raad van bestuur

De raad van bestuur mag onder zijn leden een voorzitter benoemen.

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter, twee bestuurders of de afgevaardigd bestuurder(s) telkens de belangen van de vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste 24 uur vóór de vergadering per brief, fax of elektronische post verzonden.

In uitzonderlijke omstandigheden, wanneer de hierboven vermelde oproepingstermijn niet werkzaam is, kan de oproepingstermijn korter zijn. Indien noodzakelijk kan de oproeping telefonisch gebeuren ter aanvulling van de hierboven vermelde oproepingswijzen.

De vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter of, indien deze afwezig is, door een bestuurder aangeduid door zijn collega's. De persoon die de vergadering voorziet mag een secretaris, al dan niet bestuurder, aanduiden.

Iedere bestuurder kan per brief, per fax, per elektronische post of op een andere schriftelijke wijze, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een welbepaalde vergadering te vertegenwoordigen. Een bestuurder mag slechts maximum twee collega's vertegenwoordigen.

Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een bestuurder kan er eveneens aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping en dit voor of na de vergadering waarop hij niet aanwezig was. In ieder geval, dient de regelmatigheid van de bijeenroeping niet te worden gerechtvaardigd indien alle bestuurders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn en zich akkoord verklaren met de agenda.

Vergaderingen van de raad van bestuur kunnen geldig worden gehouden bij wijze van video- of telefoonconferentie. In dergelijk geval wordt de vergadering geacht te zijn gehouden op de zetel van de vennootschap indien tenminste één bestuurder fysiek aanwezig was op de zetel van de vennootschap.



Bestuurders mogen de informatie waarover zij beschikken in hun hoedanigheid van bestuurder enkel gebruiken in het kader van hun mandaat.

Artikel 13: Beraadslaging

Behalve in geval van overmacht, kan de raad van bestuur, slechts geldig beraadslagen en besluiten indien tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, indien tenminste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Beraadslaging en stemming betreffen in principe enkel punten die in de dagorde zijn opgenomen, tenzij in uitzonderlijke gevallen.

In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

Elk besluit van de raad wordt genomen met gewone meerderheid der stemmen van de aanwezig of vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van één of meer onder hen, met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorziet doorslaggevend.

Indien een bestuurder een belangenconflict heeft en derhalveniet deelneemt aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over een welbepaalde verrichting of beslissing, noch aan de stemming in dat verband, telt de stem van de voornoemde bestuurder niet mee voor het bepalen van het aanwezigheids- en meerderheidsquorum.

De besluiten van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris en de leden die zulks verlangen. Deze notulen worden ingelast in een speciaal register. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering voor dewelke ze zijn gegeven.

De afschriften of uittreksels van deze notulen, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter van de raad van bestuur, twee bestuurders of één bestuurder die belast is met het dagelijks bestuur, ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

Artikel 14: Voorkoming van belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap kunnen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met de vennootschap of een dochtervennootschap, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gesteld wordt in het belang van de vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig de normale marktvoorwaarden.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

In voorkomend geval dient de vennootschap voorafgaandelijk de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) hierover in te lichten.

De verrichtingen vermeld in het eerste lid alsook de gegevens in de voorafgaande mededeling worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarverslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarverslag toegelicht.

De voorafgaande bepalingen gelden niet voor verrichtingen die buiten het toepassingsgebied vallen van de belangenconflictprocedure voorzien door de vastgoedbevak wetgeving.

Artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen blijven onverkort van toepassing.

Artikel 15: Bevoegdheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de statuten of de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is.

De raad van bestuur stelt het halfjaarlijks verslag op alsook het ontwerp van het jaarverslag. De raad stelt de deskundige(n) aan overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als vastgoedbevak is gevoegd.

De raad van bestuur kan de vergoeding vaststellen van iedere lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving

Artikel 16: Vergoedingen van de bestuurders

De bestuurders zullen worden vergoed voor de normale en gerechtvaardigde uitgaven en kosten, die zij kunnen doen gelden als gedaan in de uitoefening van hun opdracht en op voorwaarde dat deze kosten op voorhand werden besproken en aanvaard door de voorzitter van de raad van bestuur.

Bovendien kan in overeenstemming met de vastgoedbevak wetgeving de vergoeding van de bestuurders niet worden toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de vennootschap of haar dochtervennootschappen.

Artikel 17: Effectieve leiding, dagelijks bestuur en delegatie van bevoegdheden

De effectieve leiding van de vennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid onder de voorwaarden voorzien door de vastgoedbevak wetgeving.



De personen belast met de effectieve leiding van de vennootschap moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring bezitten voor de uitoefening van deze functie overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren aan één of meer personen, met dien verstande dat het dagelijks bestuur op een dergelijke wijze wordt georganiseerd dat in de schoot van de raad van bestuur minstens twee bestuurders op een collegiale wijze het dagelijks bestuur waarnemen of het toezicht hierop uitoefenen.

De raad, evenals de gemachtigden voor het dagelijks bestuur binnen het kader van dit bestuur, kunnen aan een lasthebber, zelfs indien deze geen bestuurder is, het geheel of een gedeelte van zijn bevoegdheden voor bijzondere of bepaalde aangelegenheden opdragen in het kader van een specifiek mandaat.

De raad van bestuur kan in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid één of meer adviserende comités oprichten. Hij omschrijft hun samenstelling en hun opdrachten.

Artikel 18: Directiecomité

Onverminderd artikel 17 inzake het dagelijks bestuur en de delegatie van bevoegdheden en binnen de grenzen van artikel 524bis van het Wetboek van vennootschappen, kan de raad van bestuur alle of een deel van zijn bestuursbevoegdheden overdragen aan een directiecomité, samengesteld uit verschillende leden, al dan niet bestuurders, zonder dat deze overdracht betrekking kan hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op alle handelingen die op grond van andere bepalingen van de wet of de statuten aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op beslissingen of verrichtingen die aan artikel 524ter van het Wetboek van vennootschappen onderworpen zijn, in welk geval de informatieprocedure voorzien door artikel 524ter, § 2 van toepassing zal zijn.

De raad van bestuur is belast met het toezicht op het directiecomité. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het directiecomité, de voorwaarden tot benoeming van haar leden, hun herroeping, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot lid van het directiecomité, dient zij een vaste vertegenwoordiger te benoemen overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van vennootschappen die de opdracht in naam en voor rekening van de rechtspersoon zal uitvoeren.

Artikel 19: Vertegenwoordiging van de vennootschap

De vennootschap wordt in al haar handelingen, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten voor dewelke de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, rechtsgeldig vertegenwoordigd hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Zij moeten ten aanzien van derden geen bewijs van een voorafgaand besluit van de raad van bestuur voorleggen.

Voor elke daad van beschikking met betrekking tot een vastgoed zal de vennootschap moeten worden vertegenwoordigd door ten minste twee bestuurders samen optredend.

Voor verrichtingen (inclusief het sluiten van een leasingovereenkomst al dan niet met aankoopoptie of het vestigen van erfdienstbaarheden) die betrekking hebben op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1 % van het geconsolideerde actief van de vennootschap en 2.500.000 EUR, zal de vennootschap eveneens rechtsgeldig vertegenwoordigd worden door de bestuurder belast met het dagelijks bestuur.

De vennootschap is bovendien geldig verbonden door bijzondere lasthebbers handelend binnen het kader van hun opdracht.

De vennootschap kan in het buitenland vertegenwoordigd worden door iedere persoon uitdrukkelijk daartoe aangesteld door de raad van bestuur.

Artikel 20: Controle

De vennootschap stelt één of meer commissarissen aan die de taken die hen worden toevertrouwd door het Wetboek van Vennootschappen en de vastgoedbevak wetgeving uitoefenen.

De commissaris(sen) moet(en) een door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) erkende revisor(en) zijn.

ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS

Artikel 21: Vergaderingen

Ieder jaar wordt de gewone algemene vergadering gehouden, de laatste maandag van de maand juni om vijftien uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de gewone algemene vergadering de volgende werkdag plaats om hetzelfde uur.

Een buitengewone of bijzondere algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze algemene vergaderingen mogen bijeengeroepen worden door de raad van bestuur of de commissaris(sen) en moeten bijeengeroepen worden telkens de aandeelhouders die samen één vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen er om vragen.

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats in de oproepingsbrief of op andere wijze medegedeeld.



Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3 % bezitten van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap kunnen, overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en binnen de perken hiervan, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering laten plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De bijkomende te behandelen onderwerpen of voorstellen tot besluit moeten uiterlijk op de tweeëntwintigste (22ste) dag vóór de datum van de algemene vergadering door de vennootschap worden ontvangen. De bestuurders geven antwoord op de vragen die hen tijdens de vergadering of schriftelijk worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot hun verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden. Zodra de oproeping tot een algemene vergadering gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders schriftelijk vragen stellen, die tijdens de vergadering zullen worden beantwoord, op voorwaarde dat de vennootschap de schriftelijke vragen uiterlijk op de zesde dag vóór de vergadering heeft ontvangen.

De commissaris(sen) geeft (geven) antwoord op de vragen die hem (hen) worden gesteld door de aandeelhouders met betrekking tot zijn (hun) controleverslag.

Artikel 22: Bijeenroeping

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 533 van het Wetboek van vennootschappen moeten de oproepingen tot een algemene vergadering worden gedaan door middel van een aankondiging die tenminste [24/30] dagen vóór de vergadering wordt geplaatst in het Belgisch Staatsblad, in een nationaal verspreid blad (behoudens in de gevallen uitdrukkelijk voorzien door het Wetboek van Vennootschappen) [en in media overeenkomstig de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen].

Aan de houders van aandelen, obligaties of warrants op naam, aan de houders van certificaten op naam, die met medewerking van de vennootschap werden uitgegeven, aan de bestuurders en aan de commissarissen worden de oproepingen [vijftien dagen/ binnen bovenvermelde termijn] voor de vergadering meegedeeld; deze mededeling geschiedt door middel van een gewone brief tenzij de bestemmelingen individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd om de oproeping via een andere communicatiemiddel te ontvangen. Van de vervulling van deze formaliteit dient geen bewijs te worden voorgelegd.

De oproeping bevat de agenda van de vergadering met opgave van de te behandelen onderwerpen en voorstellen tot besluit, naast datum, uur en plaats van de vergadering en de andere informatie voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

De vereiste stukken worden ter beschikking gesteld en een afschrift ervan wordt naar de rechthebbenden gezonden in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

De aandeelhouder die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan er tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde, aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping.

Artikel 23: Deelneming aan de algemene vergadering

Het recht om deel te nemen aan een algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) (hierna de "**registratiedatum**"), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De houders van gedematerialiseerde aandelen of aandelen aan toonder die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten een attest bezorgen afgeleverd door hun financiële tussenpersoon, of de erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling, waaruit blijkt met hoeveel aandelen aan toonder of gedematerialiseerde aandelen die respectievelijk zijn voorgelegd of op naam van de aandeelhouder op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.

De neerlegging dient te geschieden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap of bij de daartoe door haar aangestelde persoon aangeduid in de oproepingen, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering, De houders van aandelen op naam die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, fax, elektronische post, te richten aan de zetel van de vennootschap, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering,

Alle aandeelhouders of hun gemachtigden zijn verplicht, alvorens aan de vergadering deel te nemen, de aanwezigheidslijst, met aanduiding van de naam, de voorna(a)m(en) en de woonplaats van de aandeelhouders en van het aantal aandelen dat zij vertegenwoordigen, te ondertekenen.



Artikel 24: Stemmen bij volmacht

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering doen vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder.

De aandeelhouder kan voor één welbepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanduiden als volmachthouder, behoudens afwijkingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen.

Elk verzoek tot verlening van een volmacht bevat, op straffe van nietigheid, ten minste de volgende vermeldingen: 1° de agenda, met opgave van de te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit; 2° het verzoek om instructies voor de uitoefening van het stemrecht ten aanzien van de verschillende onderwerpen van de agenda; 3° de mededeling hoe de gemachtigde zijn stemrecht zal uitoefenen bij gebreke van instructies van de aandeelhouder.

De volmacht moet ondertekend zijn door de aandeelhouder en moet uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering, worden neergelegd op de maatschappelijke zetel van de vennootschap of op de plaats aangeduid in de oproeping.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Artikel 25: Stemming per brief

Mits toestemming van de raad van bestuur in de oproeping, zullen de aandeelhouders gemachtigd zijn om per brief deel te nemen aan de stemming over de agendapunten door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld formulier.

Het formulier voor het stemmen op afstand bevat minstens de volgende vermeldingen: 1° de naam van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel; 2° het aantal stemmen dat de aandeelhouder tijdens de algemene vergadering wenst uit te brengen; 3° de vorm van de gehouden aandelen; 4° de agenda van de vergadering, inclusief de voorstellen tot besluit; 5° de termijn waarbinnen de vennootschap het formulier voor het stemmen op afstand dient te ontvangen en 6° de handtekening van de aandeelhouder. Dit formulier zal uitdrukkelijk vermelden dat het formulier ondertekend moet zijn door de aandeelhouder en uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden overgemaakt aan de vennootschap per aangetekende zending.

Artikel 26: Bureau

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, in geval van afwezigheid van deze laatste, door een bestuurder aangeduid door zijn collega's of door een lid van de vergadering door deze laatste aangeduid. De voorzitter van de vergadering duidt de secretaris aan.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Indien het aantal aanwezige personen het toelaat, duidt de vergadering twee stemopnemers aan op voorstel van de voorzitter.

De notulen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering, de secretaris, de stemopnemers, de aanwezige bestuurders en commissaris(sen) en de aandeelhouders die zulks wensen.

Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

Artikel 27: Aantal stemmen en uitoefening van het stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem.

De houders van obligaties en warrants mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met een raadgevende stem.

Artikel 28: Beraadslaging en stemming

De algemene vergadering beraadslaagt en stemt op geldige wijze ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het maatschappelijk kapitaal, behoudens in de gevallen waarvoor het Wetboek van vennootschappen een aanwezigheidsquorum vereist.

De algemene vergadering kan niet stemmen over punten die niet in de agenda zijn opgenomen, tenzij alle aandeelhouders op de algemene vergadering persoonlijk aanwezig of vertegenwoordigd zijn en ze met eenparigheid besluiten tot uitbreiding van de agenda.

Behoudens andersluidende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld.

Besluiten met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening van de vennootschap en het verlenen van kwijting aan de bestuurders en de commissaris(en) worden genomen bij meerderheid van stemmen.

Wanneer de algemene vergadering moet beraadslagen over, onder andere:

- een wijziging aan de statuten,
- een verhoging of vermindering van het maatschappelijk kapitaal,
- de uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde,
- de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten,
- de ontbinding van de vennootschap,



moet tenminste de helft van de aandelen die het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen op de vergadering vertegenwoordigd zijn. Is deze laatste voorwaarde niet vervuld, dan moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die op geldige wijze zal besluiten, ongeacht het aantal der vertegenwoordigde aandelen.

De besluiten over hogergenoemde onderwerpen worden slechts geldig genomen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen waarmee aan de stemming wordt deelgenomen. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de andere regels van aanwezigheid en meerderheid voorzien door het Wetboek van vennootschappen, onder andere met betrekking tot de wijziging van het maatschappelijk doel, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen door de vennootschappen, de ontbinding van de vennootschap in geval haar netto-actief tengevolge van geleden verlies gedaald is tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal en de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over beslist.

Artikel 29: Notulen

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.

De afschriften of uittreksels in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter, de secretaris, stemopnemers of twee bestuurders ondertekend.

BOEKJAAR JAAREKENING DIVIDENDEN

Artikel 30: Boekjaar en jaarrekening

Het boekjaar begint op één april en eindigt op één en dertig maart van elk jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op, alsmede de jaarrekening. De raad van bestuur stelt tevens een verslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid. Met het oog op de algemene vergadering, stelt de commissaris ook een omstandig schriftelijk verslag op. Deze documenten worden overeenkomstig de wet opgesteld.

Artikel 31: Winstuitkering

De vennootschap moet jaarlijks aan haar aandeelhouders, mits inachtneming van de beperkingen voorzien door het

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Wetboek van vennootschappen en de vastgoedbevak wetgeving, een dividend uitkeren waarvan het minimum bedrag is opgelegd door de vastgoedbevak wetgeving.

De raad van bestuur heeft de bevoegdheid om, met inachtneming van de relevante bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, op het resultaat van het boekjaar een interim-dividend uit te keren en de betalingsdatum ervan vaststellen.

Artikel 32: Betaling van dividenden

De uitbetaling van dividenden waarvan de uitkering door de gewone algemene vergadering werd besloten, geschiedt op de tijdstippen en op de plaatsen bepaald door haar of door de raad van bestuur.

Elke uitkering van dividenden of interim-dividenden die gebeurde in strijd met de wet dient door de aandeelhouder die deze heeft ontvangen te worden terugbetaald, indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijnen gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

Artikel 33: Financiële dienst

De raad van bestuur duidt een instelling aan die zal instaan voor de financiële dienst van de vennootschap overeenkomstig de vastgoedbevak wetgeving.

De instelling die instaat voor de financiële dienst kan ten allen tijde worden geschorst of ontslaan door de raad van bestuur. De vennootschap zorgt ervoor dat dergelijke schorsing of ontslag de continuïteit van de financiële dienstverlening niet benadeelt.

De schorsingen en ontslagen hierboven vermeld zullen worden bekendgemaakt op de website van de vennootschap en door middel van een persbericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 34: Terbeschikkingstelling van het jaarlijks en halfjaarlijks verslag

Het jaarlijks en halfjaarlijks verslag, inclusief de statutaire en geconsolideerde jaar -en halfjaarlijkse rekening en het verslag van de commissaris, wordt ter beschikking gesteld van de aandeelhouders overeenkomstig de wettelijke bepalingen toepasselijk op emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en de vastgoedbevak wetgeving.

Het jaarlijks en halfjaarlijks verslag van de vennootschap wordt op de website van de vennootschap gepubliceerd.

De aandeelhouders hebben het recht om zonder kosten een kopie van het jaarlijks en halfjaarlijks verslag te verkrijgen op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.



ONTBINDING VEREFFENING

Artikel 35: Benoeming en bevoegdheid van de vereffenaars

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door één of meerdere vereffenaar(s) benoemd door de algemene vergadering. De vereffenaar(s) treden/treedt slechts in functie na bevestiging van hun/zijn benoeming door de rechtbank van koophandel. Bij gebreke van benoeming van (een) vereffenaar(s), worden de leden van de raad van bestuur als vereffenaars beschouwd ten aanzien van derden.

De vereffenaars vormen een college. Te dien einde beschikken/beschikt de vereffenaar(s) over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering.

De vereffenaar(s) zijn/is gehouden de algemene vergadering bijeen te roepen telkens wanneer de aandeelhouders die één vijfde van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen het vragen.

De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaar(s).

De vereffening van de vennootschap geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

Artikel 36: Verdeling

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het netto-actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het volgestorte en nog niet-terugbetaalde bedrag van de aandelen terug te betalen.

Het eventueel overschot wordt in gelijke delen verdeeld onder al de aandelen.

RISICOBEBEHEER BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS BEHEERSVERSLAG CORPORATE GOVERNANCE RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS VASTGOEDVERSLAG ALGEMENE INLICHTINGEN

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 37: Keuze van woonplaats

Iedere bestuurder, directeur en vereffenaar van de vennootschap die in het buitenland woonachtig is, wordt gedurende de uitoefening van zijn mandaat geacht keuze van woonplaats te hebben gedaan op de zetel van de vennootschap waar hem alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan.

De houders van effecten op naam zijn verplicht de vennootschap kennis te geven van elke verandering van woonplaats. Bij ontstentenis van kennisgeving worden zij geacht te wonen op hun laatst gekende woonplaats.

Artikel 38: Gemeen recht

De clausules van onderhavige statuten die strijdig zijn met enige dwingende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen of de vastgoedbevak wetgeving worden als niet-geschreven geacht; de nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van onderhavige statuten zal geen impact hebben op de geldigheid van de andere artikelen.

Diversen

Verklaringen

Verantwoordelijke personen

De raad van bestuur van Retail Estates nv draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie verstrekt door derden, waaronder de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundige.

De raad van bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is op pagina 33 verklaart dat naar zijn beste weten:

- dit jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties die zich in het boekjaar hebben voorgedaan met verbonden partijen en de impact daarvan op de verkorte financiële overzichten;
- dit verslag geen weglatingen bevat die de draagwijdte van enige verklaring in dit jaarverslag op significante wijze zouden wijzigen;
- de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp waren van een volledig nazicht door de commissaris revisor, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Retail Estates nv en van de in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen. Het beheersverslag bevat bovendien de verwachtingen voor het resultaat van het volgende jaar evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

Verklaringen betreffende de bestuurders

De raad van bestuur van Retail Estates nv verklaart dat, voor zover geweten geen enkele bestuurder ooit veroordeeld werd voor een fraudemisdrijf, geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging werd uitgesproken, dat geen enkele sanctie ooit werd opgelegd door een wettelijk of toezichthoudend gezag, dat geen enkele bestuurder door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het bestuursorgaan te handelen en dat zij in hun hoedanigheid van bestuurder nog nooit door een rechtbank in verband werden gebracht met een faillissement.

RISICOBEBEHEER BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS BEHEERSVERSLAG CORPORATE GOVERNANCE RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS VASTGOEDVERSLAG ALGEMENE INLICHTINGEN

Toekomstgerichte verklaringen

Dit jaarverslag bevat toekomstgerichte verklaringen, waaronder, maar niet beperkt tot verklaringen met de volgende woorden "geloven", "anticiperen", "verwachten", "voornemen", "plannen", "nastreven", "schatten", "kunnen", "zullen" en "voortzetten" en vergelijkbare uitdrukkingen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gaan gepaard met gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van Retail Estates nv, Keerdok Invest nv, Finsbury Properties nv, Distri-Land nv, Electimmo nv, Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl, Dimmo Invest nv, GL Development nv, Wennel Invest nv, Caisse de leasing nv, Coeman Invest nv, Depatri nv en Asverco nv of de resultaten van de sector, aanzienlijk verschillen van de verwachte resultaten, prestaties, of verwezenlijkingen die uitgedrukt worden of vervat zijn in de genoemde toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekerheden, wordt de beleggers aanbevolen om niet zonder meer voort te gaan op dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

Beschikbaarheid van het jaarverslag

Dit jaarverslag is beschikbaar in het Nederlands en het Frans.

Dit jaarverslag is opgesteld in het Nederlands. Retail Estates nv heeft de vertaling en de overeenstemming tussen de officiële Nederlandse versie en de Franstalige versie nagekeken. In geval van contradictie tussen de Nederlandse en de Franstalige versie, primeert de Nederlandse versie. Verder is er, louter ter informatie, via de website van Retail Estates nv (www.retailstates.com) een elektronische versie van dit jaarverslag beschikbaar. Daar is tevens, vanaf 15 juli, een Engelse vertaling van dit jaarverslag beschikbaar. De overige informatie op de website van Retail Estates nv maakt geen deel uit van dit jaarverslag.



Lexicon

Aanschaffingswaarde

Dit is de te gebruiken term bij de aankoop van een gebouw.

Indien er overdrachtskosten betaald werden zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Baanwinkel

Winkelpanden gegroepeerd langs de uitvalswegen van steden en gemeenten. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking, een in- en uitrit op de openbare weg.

Bedrijfscashflow (EBITDA)

Bedrijfsresultaat (EBIT) verhoogd met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Bedrijfsresultaat (EBIT)

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes): dit is het netto courant resultaat vóór rentelasten en belasting. Ingevolge haar statuut van vastgoedbevak moet Retail Estates nv haar gebouwen niet afschrijven. De EBIT is als gevolg hiervan sterk gelijklopend met de EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortisation) vermits Retail Estates nv enkel afschrijvingen boekt op immateriële activa (zoals kosten van kapitaalverhogingen) en bedrijfsmiddelen (zoals bedrijfswagens en kantoormeubilair).

BEL mid index

Dit is sinds 1 maart 2005 een gewogen prijsindex van op Euronext genoteerde aandelen die rekening houdt met de respectieve beurskapitalisatie, waarbij de gewichten worden bepaald door het free float percentage en de omloopsnelheid van de aandelen in de korf.

Beurskapitalisatie

Dit is het totale aantal aandelen op het einde van het boekjaar vermenigvuldigd met de slotkoers op het einde van het boekjaar.

Boekwaarde van een vennootschap

Met boekwaarde van een vennootschap wordt het totaal van het eigen vermogen van een bedrijf bedoeld. Deze boekwaarde kan men terugvinden in de balans van het bedrijf.

Boekwaarde van een aandeel

NAV (Net Asset Value): dit is het eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

RISICOBEBEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

Bulletlening

Lening die in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd.

Contractuele huren

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huur overeenkomsten per 31 maart 2011, vóór aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

Corporate governance

Deugdelijk ondernemingsbeheer. De principes van het deugdelijke ondernemingsbeheer zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de FSMA en van Euronext. Ze behoren meer algemeen tot een strakke zakenethiek en vergen de naleving van de wet van 2 augustus 2002.

Dividendrendement

De verhouding tussen het laatste uitgekeerde bruto dividend en de laatste koers van het boekjaar waarop het dividend betrekking heeft.

Exit tax

De exit tax is een bijzonder tarief van de vennootschapsbelasting welke toegepast wordt op het verschil tussen de reële waarde van het maatschappelijk vermogen van vennootschappen en de boekwaarde van haar vermogen op het ogenblik dat een vennootschap een erkenning als vastgoedbevak bekommt of met een vastgoedbevak fuseert.

Free Float

Percentage van de aandelen die in het bezit zijn van het publiek. Op Euronext wordt de free float berekend als het totaal aantal aandelen kapitaal min de aandelen die gehouden worden door: bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep, staatsbedrijven, stichters, aandeelhouders met een aandeelhoudersovereenkomst en aandeelhouders met een controle meerderheid.

Filiaalbedrijven

Dit zijn bedrijven met een centrale inkoopdienst en minstens 5 verschillende verkooppunten (grootwinkelbedrijven).

Geëffectiseerd vastgoed

Dit is een alternatieve investeringsmogelijkheid in vastgoed waarbij de aandeelhouder of certificaathouder in plaats van zelf mee te investeren in de eigendom van een onroerend goed (genoteerde) aandelen of vastgoedcertificaten verwerft van een vennootschap die een onroerend goed heeft verworven.



Geschatte beleggingswaarde of investeringswaarde

De waarde van onze vastgoedportefeuille inclusief kosten, registratierechten, honoraria en btw, ieder kwartaal geschat door een onafhankelijke deskundige.

Geschatte liquidatiewaarde

De waarde exclusief kosten, registratierechten, honoraria en recupereerbare btw dat steunt op een scenario waarbij de gebouwen, gebouw per gebouw verkocht worden.

IAS-normen

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) zijn opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die internationale normen voor het opstellen van de jaarrekeningen uitwerkt.

De Europese genoteerde vennootschappen moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 1 januari 2005.

IFRS

International Financial Reporting Standards. Set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door het International Accounting Standards Board. Bedoeling is om internationale vergelijking makkelijker te maken tussen Europese beursgenoteerde bedrijven.

De beursgenoteerde bedrijven zijn verplicht om vanaf het eerste boekjaar dat start na 1 januari 2005 hun geconsolideerde rekeningen op te stellen volgens deze standaarden.

Institutionele belegger

Onderneming die zich beroepsmatig bezighoudt met de belegging van middelen die haar door derden om uiteenlopende redenen zijn toevertrouwd. Voorbeelden: pensioenfondsen, beleggingsfondsen,...

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde van een aandeel is de werkelijk geschatte waarde van het aandeel, in de veronderstelling dat de onderneming alle activa ten gelde zou maken.

Investeringswaarde

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term "waarde vrij op naam" of "waarde akte in de hand".

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

FASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

IRS

Een «Interest Rate Swap» (IRS) is een overeenkomst tussen partijen om gedurende een vooraf bepaalde tijdsperiode intereststromen uit te wisselen op een van tevoren overeengekomen bedrag. Het gaat enkel om de intereststromen. Het bedrag zelf wordt niet uitgewisseld. IRS wordt vaak gebruikt om zich in te dekken tegen rentestijgingen. In dit geval wordt een vaste rentevoet tegen een variabele rentevoet uitgewisseld.

Koers/winst verhouding

Deze ratio (in het Engels price/earning-ratio P/E) wordt berekend door de koers van een aandeel te delen door de winst per aandeel. De ratio geeft aan hoeveel keer men de winst moet betalen bij een bepaalde koers.

Netto cashflow

Operationele stroom, netto courant resultaat (aandeel van de groep) plus de toevoegingen aan de afschrijvingen, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen, plus de gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de beleggingswaarde op het einde van het vorige boekjaar, min exit tax.

Netto courante cashflow

Operationele stroom, netto courant resultaat (aandeel van de groep) plus de toevoegingen aan de afschrijvingen, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen.

Netto-inventariswaarde

Geherwaardeerd netto-actief.

OLO

Overheidsobligatie welke gebruikelijk wordt gelijkgesteld met een vrijwel risicoloze belegging en als dusdanig tevens gebruikt wordt om in vergelijking met genoteerde effecten de risicopremie te berekenen. De risicopremie is het bijkomend rendement dat de belegger verwacht voor het risicoprofiel van het bedrijf.

Omloopsnelheid

Som van de maandelijks verhandelde aandelen ten opzichte van het totaal aantal aandelen over de laatste 12 maanden.

Pay-out ratio

Pay-out ratio geeft aan hoeveel procent van de nettowinst wordt uitgekeerd als dividend aan de aandeelhouders. Men bekomt deze ratio door de uitgekeerde nettowinst te delen door de totale nettowinst.



Reële waarde (fair value)

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Resultaat op de portefeuille

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de recentste waardebeoordeling door de deskundige, inclusief de exit tax die verschuldigd is wegens de opname van het patrimonium van de overgenomen vennootschappen in het stelsel van de vastgoedbevaks.

Retailpark

Winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit.

Return

De totale return die het aandeel in de afgelopen 12 maanden heeft gerealiseerd of (laatste koers + bruto dividend)/koers vorig jaar.

Schuldratio

De schuldratio wordt als volgt berekend: Verplichting (excl. voorzieningen, overlopende rekeningen en indekkingsinstrumenten) gedeeld door het totaal der activa.

Vastgoedcertificaat

Een vastgoedcertificaat is een effect dat de houder recht geeft op een evenredig gedeelte van de inkomsten uit een gebouw. Hij deelt tevens in de opbrengst als het gebouw in kwestie verkocht wordt.

RISICOBEBEHEER

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

BEHEERSVERSLAG

CORPORATE GOVERNANCE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

VASTGOEDVERSLAG

ALGEMENE INLICHTINGEN

INLICHTINGENFICHE

Naam:	Retail Estates nv
Status:	Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Adres:	Industrielaan 6 – B-1740 Ternat
Tel:	02/568 10 20
Fax:	02/581 09 42
Email:	info@retailestates.com
Website:	www.retailestates.com
Rpr:	Brussel
Btw:	BE 434 797 847
Ondernemingsnummer :	0434 797 847
Oprichtingsdatum:	12 juli 1988
Erkenning vastgoedbevak:	27 maart 1998
Duur:	onbepaalde duur
Management:	intern
Auditor :	Deloitte Bedrijfsrevisoren - Berkenlaan 8B te 1831 Diegem, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck
Financieel jaarafsluiting :	31 maart
Kapitaal:	113.889.542,70 EUR
Aantal aandelen:	5.061.633
Algemene vergadering:	laatste maandag van de maand juni
Notering :	Euronext – continuummarkt
Financiële dienstverlening :	kBC Bank
Waarde vastgoedportefeuille:	investeringswaarde 518,04 mio EUR- reële waarde 505,59 mio EUR
Vastgoeddeskundigen :	Cushman & Wakefield en CB Richard Ellis
Aantal panden :	448
Type panden :	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider :	KBC Securities