



Shopping at your
doorstep



Risicobeheer	4
Brief aan de aandeelhouders	10
Beheersverslag	14
Retail Estates op de beurs	42
Vastgoedverslag	50
Financieel verslag	70
Permanent document	120
Diversen	138

Het boekjaar van Retail Estates nv loopt van 1 april tot 31 maart.
De kerncijfers zijn de geconsolideerde cijfers.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/12	31/03/11	31/03/10
Aantal winkelpanden	451	448	399
Totale verhuurbare winkeloppervlakte in m²	428.548	419.346	398.754
Geschatte reële waarde in EUR (incl vaste activa bestemd voor verkoop)	550.631.000	516.365.000	449.600.000
Geschatte investeringswaarde in EUR (incl vaste activa bestemd voor verkoop)	564.777.000	528.815.000	460.780.000
Totaal contractuele huurprijzen in EUR op 31 maart 2012	37.154.000	34.260.000	32.517.807
Gemiddelde huurprijs per m²	86,85	84,76	81,55
Bezettingsgraad	98,19%	98,15%	98,25%
BALANSGEGEVENS			
Eigen vermogen	241.336.000	229.607.000	191.040.000
Schuldratio K.B. 21 juni 2006 (max 65%) in %	51,08%	53,38%	53,77%
RESULTATEN			
Nettohuurresultaat	35.473.000	33.845.000	30.500.000
Vastgoedresultaat	35.204.000	33.469.000	30.202.000
Vastgoedkosten	-2.165.000	-2.204.000	-2.110.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.194.000	-2.067.000	-1.930.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	30.844.000	29.199.000	26.162.000
Portefeuilleresultaat	9.346.000	10.400.000	1.454.000
Operationeel resultaat	40.191.000	39.599.000	27.616.000
Financieel resultaat	-12.977.000	-12.623.000	-12.093.000
Nettoresultaat	27.360.000	26.692.000	15.328.000
Netto courant resultaat (excl portefeuilleresultaat)	18.014.000	16.292.000	13.874.000
GEGEVENS PER AANDEEL			
Aantal aandelen	5.437.074	5.061.663	4.639.127
Aantal dividendgerechtigde aandelen (gewogen gemiddelde)	5.395.408	4.981.959	4.432.804
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	44,39	45,36	41,07
Nettoactiefwaarde (reële waarde) excl dividend	41,59	42,66	38,45
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	46,99	47,82	43,47
Brutodividend per aandeel	2,8	2,7	2,62
Nettodividend per aandeel	2,212	2,295	2,23
Brutodividendrendement op slotkoers	5,69%	5,47%	6,22%
Nettodividendrendement op slotkoers	4,50%	4,65%	5,29%
Beurskoers op afsluitingsdatum	49,21	49,36	42,15
Gemiddelde koers	49,29	44,79	38,84
Koersevolutie in de loop van het boekjaar	0,33%	16,28%	40,03%
Over/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) excl dividend in %	18,32%	15,71%	9,62%



Libramont

Party 2000 sprl : 1.949 m²

Avenue de Bouillon 54
6800 Libramont



Sint-Denijs-Westrem

Fun Belgium nv : 2.527 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 verhuurd 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 14 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.

KNOWHOW

Retail Estates nv beperkt haar risico's
door haar doorgedreven specialisatie
en knowhow van de perifere
detailhandel

98,19% Bezettingsgraad





RISICOBEBEHEER

1. Marktw waarde 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 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 op het vlak van verhuurbaarheid, kwaliteit van de huurders, veroudering van de gebouwen en de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt. In 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 4 à 7 jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. Tijdens de looptijd van de lening betaalt de bevak enkel intresten.

De gemiddelde looptijd van de kredietovereenkomsten per 31 maart 2012 bedraagt 3,8 jaar.

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 gaat om indekkingen 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. Door het gevoerde rentebeleid zijn 88% van de lopende leningen (met een resterende looptijd van 3,8 jaar) ingedekt met een vaste rentevoet. Ook voor een groot deel van de nog te hernieuwen kredieten werd een rente-indekking afgesloten. De gemiddelde interestvoet van de bevak bedraagt 4,83%.

Bancair tegenpartijrisico

Het aangaan van bankkredieten en het afsluiten van indekkingsinstrumenten bij financiële instellingen houdt een tegenpartijrisico in voor de vennootschap indien deze financiële instellingen in gebreke zouden blijven. Dit risico wordt beperkt door de bankkredieten en de aangegegene indekkingsinstrumenten te spreiden over verschillende bankiers.

Bancair convenantenrisico

De financiële instellingen staan kredieten toe aan Retail Estates nv op basis van het track-record van de vennootschap en een aantal convenanten. Het niet respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben. De aangegegene kredieten bevatten klassieke convenanten die voornamelijk verband houden met het behoud van het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad. De vennootschap voldoet aan alle door de banken gestelde convenanten. Daarnaast stelt Retail Estates nv, overeenkomstig art. 54 van het K.B. van 7 december 2010 een financieel plan met een uitvoeringsschema op zolang de geconsolideerde schuldratio, zoals gedefinieerd in hetzelfde K.B., meer dan 50% bedraagt. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat

de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa. De evolutie van de schuldgraad wordt op regelmatige tijdstippen opgevolgd en de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad wordt steeds vooraf geanalyseerd.

Deze verplichting heeft geen impact op het bancaire convenantenrisico van de vennootschap.

De geconsolideerde schuldgraad van Retail Estates nv bedroeg op 31 maart 2012 51,08% (31 maart 2011: 53,38%), wat beduidend lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door het K.B. van 7 december 2010.

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.

8. Bodemvervuiling

Op een aantal locaties waar de vennootschap winkelpanden bezit, werden er voordien activiteiten uitgeoefend die potentieel vervuילend 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.





VERTROUWEN

Retail Estates nv heeft een trouw
aandeelhouderspubliek van zowel
institutionele als particuliere beleggers

2,8 € Vooropgesteld dividend



BRANTA

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Retail Estates nv heeft in de loop van haar boekjaar 2011-2012 operationeel goede resultaten bereikt. De bezettingsgraad blijft andermaal op historische hoogte (98,19%) en zowel langs de inkomsten- als uitgavenzijde worden we van onverwachte wendingen bespaard. De omgevingsfactoren zijn nochtans in de loop van het boekjaar negatief geëvolueerd.

De macro-economische onzekerheden en de begrotingsmaatregelen wegen op het consumentenvertrouwen en de private consumptie. Niet alle handelaars en productgroepen werden hierdoor in gelijke mate getroffen. De kwaliteit van onze vastgoedportefeuille en onze prijspolitiek heeft ons toegelaten ons eerder als partner dan als tegenstander te profileren in de relatie met onze huurders. Verdere investeringen in de optimalisatie van de vastgoedportefeuille, in functie van de behoeften van onze huurders,

onderlijnen onze strategie.

In deze context werd de uitbreiding van de vastgoedportefeuille voortgezet waarbij een bijzondere aandacht gegeven werd aan de huurprijsniveau 's en de track-record van de huurders op hun locaties.

De inflatie leidt door de indexatie van de huren tot hogere huurprijzen. Met een gemiddelde van 86,85 EUR per vierkante meter behouden we evenwel een defensief profiel.

De hogere huurprijzen en de aanhoudende belangstelling voor investeringen in winkelvastgoed hebben tot een hogere waardering van onze vastgoedportefeuille geleid.

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 dat op een termijn van twee jaar op verval dag komt. De langetermijnleningen zijn voor het grootste deel (88%) ingedekt tegen een mogelijke stijging van de intrest.

Verschillende kapitaalverhogingen werden doorgevoerd voor een bedrag van 18,30 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.

Ook de dividendpolitiek wordt ongewijzigd voortgezet. Het voor het boekjaar 2011-2012 vooropgestelde dividend van 2,80 EUR bruto (2,212 EUR netto) vertegenwoordigt net zoals voorbije jaren een stijging van meer dan 3%. Retail Estates nv keert voor het boekjaar 2011-2012 83,78% van haar courant nettoresultaat uit en legt dus ook wat betreft haar dividendpolitiek de nodige voorzichtigheid aan de dag.



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 14 jaar volgehouden langetermijnstrategie die gericht is op de niche van het perifere winkelvastgoed.

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, 23 mei 2012



Paul Borghgraef
Voorzitter van de raad van bestuur



Jan De Nys
Gedelegeerd bestuurder

GROEI

Door middel van acquisities, investeringen in projectontwikkelingen en investeringen in de optimalisatie van de vastgoedportefeuille, heeft Retail Estates nv tot doel haar aandeelhouders een groeiend dividendbeleid aan te bieden

537 € Miljoen

in de reële waarde van de vastgoedportefeuille





BEHEERSVERSLAG

1. 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 500 m² en 3.000 m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000 m².

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 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 38 clusters geïdentificeerd, waar ze haar investeringen systematisch opdrijft.

Deze vertegenwoordigen meer dan 69% 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 Brantano nv, Piocheur nv, Blokker groep, FUN, Carpetright en Kréfel, ... Per eind maart 2012 heeft Retail Estates nv 451 panden in portefeuille met een winkeloppervlakte van 428.548 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde



m², bedraagt 98,19%.

De bevak heeft 55.000 m² winkelloppervlakte 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 vastgoedbeleggingen van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen per 31 maart 2012 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 537,47 mio EUR (zijnde waarde exclusief 2,5% transactiekosten) en op 551,29 mio EUR investeringswaarde (zijnde waarde inclusief transactiekosten).

In het totaal heeft Retail Estates nv 13,68 mio EUR geïnvesteerd in het vastgoedcertificaat "Distri-Land" en bezit ze thans 83,64% van de uitgegeven vastgoedcertificaten "Distri-Land". Dit vastgoedcertificaat bezit 13 winkelpanden met een investeringswaarde van 18,15 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.

Acquisitiecriteria

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 conjunctuurencyclus 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.

2. 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 2012 is 50,33% 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's 24-25 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. De nettoactiefwaarde van het aandeel is eveneens een belangrijke indicatie van de waarde van het aandeel. De nettoactiefwaarde (NAV) wordt berekend door het geconsolideerd eigen vermogen te delen door het aantal aandelen. De NAV (reële waarde), inclusief dividend van 2,80 EUR, bedraagt 44,39 EUR per 31 maart 2012. Dit is een daling van 2,14% (45,36 EUR het jaar voordien). Per 31 maart 2012 bedroeg de beurskoers van het aandeel 49,21 EUR wat een premie van 10,86% betekent. De daling van de nettoactiefwaarde in vergelijking met vorig jaar is volledig toe te schrijven aan de stijging 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 35). De NAV (reële waarde, inclusief dividend, maar exclusief de waarde van de financiële instrumenten) bedraagt 49,20 EUR t.o.v. 47,16 EUR het jaar voorheen. Deze stijging is te verklaren door de positieve variaties op de waarde van de vastgoedbeleggingen en het resultaat van het boekjaar.

3. Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar (01/04/2011-31/03/2012)

Investerings in de verwerving van verhuurde onroerende goederen (20,60 mio EUR reële waarde)

In de loop van het boekjaar werd de vastgoedportefeuille uitgebreid met 11 winkelpanden. Deze winkelpanden zijn gelegen te **Waremme** (600 m² - Tom & Co), **Kasterlee** (937 m² - Aldi), **Genk-winterslag** (808 m² - Aldi), **Houthalen-Helchteren** (1.049 m² - GL International), **Jodoigne** (1.037 m² - Delhaize), **Zonhoven** (510 m² - Kruidvat), **Mechelen** (1.998 m² - FUN), **Sint-Joris-Winge** - Gouden Kruispunt (3.179 m² FUN en 2.185 m² AS Adventure), **Namen Champion** (1.320 m² - Aldi), **Lochristi** (1.316 m² - ARS woonddecoratie).

Deze winkelpanden vertegenwoordigen een gezamenlijk huurincasso van 1.398.505 EUR

Investerings in project-ontwikkeling voor eigen rekening (15,49 mio EUR investeringen gedurende het boekjaar)

In december 2010 heeft Retail Estates nv de controle verworven over de vennootschappen Belgian Wood Center nv en Flanders Retail Invest bvba die projecten ontwikkelen in respectievelijk Brugge en Tongeren. In de loop van het boekjaar 2011-2012 werden de benodigde vergunningen

bekomen en de bouwwerken opgestart.

In **Brugge** (Sint-Pieters) bouwt Retail Estates nv het winkelpark "V-Markt" langs de Sint-Pieterskaai nadat ze de controle verworven heeft over Belgian Wood Center nv. Dit nieuwe winkelpark dat de regio Brugge-Noord bedient, zal bestaan uit 10 winkelpanden die in het totaal 12.095 m² winkelruimte vertegenwoordigen. De grootte van de winkelpanden varieert tussen 600 m² en 2.000 m² winkeloppervlakte. De panden zijn bijna allemaal reeds verhuurd aan filiaalbedrijven zoals Lidl en Buurtslagers (voeding), Hubo (DIY), schoenen en kleding (Pronti & Zeeman), huishoudartikelen (Action), babyartikelen (Dreambaby) en dierenspeciaalzaak (Maxi-Zoo). De totale investeringskost per 31 maart 2012 bedraagt 7,18 mio EUR. De panden worden opgericht op een perceel bouwgrond dat voorwerp is van een opstalovereenkomst. Naar verwachting levert de verhuring van deze panden vanaf 1 juni 2012 een nettohuurincasso op voor Retail Estates nv van 0,66 mio EUR (na aftrek van de opstalvergoeding). Retail Estates nv hoopt de nodige administratieve vergunningen te verkrijgen om haar site (2 winkelpanden met een oppervlakte van 3.000 m²) langs de Sint-Pieterskaai te integreren in dit aangrenzende winkelpark in opbouw en aldus dit winkelpark een waardevolle inrit te bieden vanaf de Brugge stadsring.

In **Tongeren** bouwt Retail Estates nv een grootschalig **winkelpark** langs de Luikersteenweg. De bouw van de 27 winkels is volop bezig en zal afgerond worden tegen eind augustus 2012. Op heden zijn 24 winkelpanden verhuurd aan vooraanstaande filiaalbedrijven met een ruime waaier aan activiteiten, zoals huishoudelectro (Vanden Borre), DIY (Hubo), speelgoed en seizoensartikelen (Dreamland), kleding (JBC, ZEB, E5 Mode, Bel&Bo), schoenen (Brantano, Torfs), wooninrichting (Leen Bakker en Matrassenkoning) en voeding (Delhaize, Lidl, O'Cool en Buurtslager).

De totale investeringskost per 31 maart 2012 bedraagt 12,62 mio EUR voor het project in Tongeren. Bij volledige verhuring wordt een huurincasso verwacht van ca. 2,35 mio EUR en dit met ingang van september 2012.

Bovendien heeft Retail Estates nv in juni 2011 de controle verworven over Champion Invest nv, eigenaar van een winkelpand te **Namen** verhuurd aan Aldi en van een aantal projectgronden waar thans de oprichting van een winkelcomplex bestaande uit 3 winkels, plaatsvindt. De oplevering is voorzien in de tweede helft van 2012. Deze aankoop versterkt de aanwezigheid van Retail Estates nv in het winkelpark Namen-Noord, waar zij reeds 5 winkelpanden bezit. Er werd per 31 maart 2012 1,15 mio EUR geïnvesteerd in de bouw van de winkelpanden en 0,28 mio

EUR in bijkomende verwerving van aanpalende terreinen.

Bij volledige verhuring wordt een huurincasso verwacht van 0,42 mio EUR. Er is al één winkelpand verhuurd aan Maisons du monde.

Investerings in de optimalisatie van winkelpanden (5,31 mio EUR reële waarde)

In het voorbije boekjaar werd er bijzondere aandacht gegeven aan de uitbreiding en verbouwing van winkelpanden.

Verschillende projecten zijn op dit moment in de uitvoeringsfase. In het kader van de blijvende aandacht voor de optimalisatie van het winkelpark werd de site te **Antwerpen (Wilrijk)**, Boomsesteenweg 941-943, grondig verbouwd van een industriële bestemming naar 2 toonzalen bestemd voor Business to Business handel. Hierbij werd tevens de leegstaande kantoorverdieping grondig gerenoveerd. Het geheel werd opgeleverd op 1 november 2011.

Bovendien zijn er aanzienlijke verbouwingswerken in uitvoering in **Mechelen-Noord** waar bestaande winkelpanden gerenoveerd worden en de achterliggende opslagruimten (die voordien werden aangekocht) in deze winkelruimten geïntegreerd worden.

Er werd gestart met werken op de Bredabaan 1 te **Antwerpen (Merksem)**. De bestaande winkelpanden worden aangepast in functie van de behoeften van

de huidige en de nieuwe huurders waarbij de zichtbaarheid verbeterd wordt en extra parkingfaciliteiten aangelegd worden.

Voor het winkelpand te

Kasterlee dat in de loop van het boekjaar verworven is, werd een bouwvergunning verkregen om na afbraak van het bestaande gebouw een nieuw winkelpand op te richten voor Aldi. Met het oog hierop werden tevens aangrenzende percelen aangekocht voor een bedrag van 0,28 mio EUR.

Desinvesterings (17,43 mio EUR)

Het voorbije jaar werden 12 winkelpanden verkocht aan particuliere investeerders met een nettoverkoopopbrengst van 17,87 mio EUR. Op deze panden werd globaal een verlies geboekt van 0,05 mio EUR (ten opzichte van de investeringswaarde van 17,92 mio EUR). De reële waarde van deze panden bedroeg 17,43 mio EUR (ten opzichte van de reële waarde werd dus een winst geboekt van 0,44 mio EUR).

De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Bastogne (55 m³ leegstaand), Hoeilaart (850 m² verhuurd aan O'Cool), Luik (Rocourt) (verhuurd aan Brantano (1.000 m²), E5-mode (1.360 m²), Well (370 m²), Santana International (699 m²) en Ideal Bazar (1.000 m²)), Brugge (verhuurd aan Casa (816 m²), Euro Shoe (1.130 m²), Blokker (925 m²), Leen Bakker (1.105 m²), Charles Voge (1.495 m²) en Zeeman (562

m²)), Houthalen (890 m² verhuurd aan Promedis), Ciney (850 m² verhuurd aan Profi), Mortsel (637 m² verhuurd aan VandenBorre) en Zonhoven (510 m² verhuurd aan Kruidvat).

De verkoopactiviteiten van Retail Estates nv hebben ingespeeld op de sterke particuliere vraag naar perifere winkelpanden. Globaal genomen vertegenwoordigt de verkoopsofbrengst 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 38 clusterlocaties, waarop ze toekomstgericht twee derde van haar investeringen wenst te investeren. De vrijgekomen middelen werden geherinvesteerd in nieuwe investeringen.

Investeringsconclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2011-2012 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 25,92 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 1,11 mio EUR in boekjaar 2011-2012 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2011

zouden de huurinkomsten met 2,55 mio EUR gestegen zijn.

Beheer van de vastgoedportefeuille

• Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bedraagt 98,19%.

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.

• Huurincasso

In het afgelopen boekjaar hebben slechts 4 kleinere huurders het faillissement aangevraagd. Retail Estates nv heeft hierbij nauwelijks schade geleden (de vordering op de failliete boedel bedraagt 0,08 mio EUR). Op het einde van dit boekjaar bedragen de uitstaande handelsvorderingen 0,11 mio EUR. 0,041 mio EUR heeft betrekking op het werkings- en reservefonds. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 17% (0,015 mio EUR) van het openstaand bedrag op 31 maart 2012.

• Schadegevallen

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

Kapitaalverhogingen via raad van bestuur (in het kader van het toegestaan kapitaal):

De raad van bestuur heeft op **16 juni 2011** met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal besloten tot een kapitaalverhoging ten bedrage van 4,29 mio EUR (waarvan 1,98 mio EUR kapitaal en 2,31 mio EUR uitgiftepremies). Hierbij werden 5 winkelpanden gelegen te Kasterlee, Genk (Winterslag), Houthalen-Helchteren, Jodoigne en Zonhoven, ingebracht. Er werden 88.397 aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 48,61 EUR per aandeel. Deze uitgifteprijs werd bepaald op basis van de gemiddelde beurskoers van de 30 dagen die de emissie voorafgingen verminderd met het nettobedrag van het dividend dat op 5 juli 2011 betaalbaar wordt gesteld. Deze nieuw uit te geven aandelen delen in de winst van het boekjaar, dat een aanvang nam op 01 april 2011, maar zijn niet dividendgerechtigd met betrekking tot de winst van het boekjaar 2010-2011.

Kapitaalverhogingen via beslissing buitengewone algemene vergaderingen

Op **27 juni 2011** werd een kapitaalverhoging goedgekeurd in het kader van een partiële splitsing van de nv Fun Belgium. Drie winkelpanden

ter waarde van 12 mio EUR (waarvan 5,52 mio EUR maatschappelijk kapitaal en 6,48 mio EUR uitgiftepremie) werden ingebracht. Er werden 245.348 nieuwe aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 48,91 EUR per aandeel. Deze uitgifteprijs is gebaseerd op de gemiddelde beurskoers van de 30 dagen die de emissie voorafgingen verminderd met het nettobedrag van het dividend dat op 5 juli 2011 betaalbaar wordt gesteld. De nieuwe aandelen delen in de winst van het boekjaar dat aanving op 1 april 2011, maar zijn niet dividendgerechtigd met betrekking tot de winst van het boekjaar 2010-2011.

Op **30 maart 2012** werd de partiële splitsing van Ars nv goedgekeurd, waarbij een winkelpand ter waarde van 2 mio EUR werd ingebracht. Hierbij werden 41.666 aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 48 EUR per aandeel. Deze nieuwe aandelen delen in de winst van het boekjaar dat aanvangt op 1 april 2012 en zijn dus niet dividendgerechtigd met betrekking tot de winst van het boekjaar 2011-2012. De kapitaalverhoging wordt ten bedrage van 937.485 EUR toegewezen aan de post "kapitaal" en ten bedrage van 1.062.515 EUR aan de post " uitgiftepremie". Door voornoemde kapitaalverhogingen werd het kapitaal verhoogd tot 122.336.290,20 EUR, vertegenwoordigd door 5.437.074 aandelen.

Fusie door overneming van dochtervennootschappen

Op **27 juni 2011** werd tevens de fusie door overname van GL Development nv, Caisse de Leasing nv, Electimmo nv, Wennel Invest nv en Dimmo Invest nv goedgekeurd zonder uitgifte van nieuwe aandelen.

Op **16 december 2011** werd de fusie door overname van Asverco nv, Depatri nv en Keerdok Invest nv goedgekeurd zonder uitgifte van nieuwe aandelen.

Op **17 februari 2012** werd tot slot de fusie door overname van Flanders Retail Invest bvba goedgekeurd zonder uitgifte van nieuwe aandelen. De fusies van deze dochtervennootschappen vereenvoudigen het administratief beheer en verminderen de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates nv.

Gebeurtenissen na balansdatum

• Acquisitie nv Infradis Real Estate

Op 26 april 2012 werd de controle verworven over de nv Infradis Real Estate. Deze vennootschap is eigenaar van 2 onroerende goederen gelegen te Zaventem en Namen.

• WCO O'Cool

De diepvriesketen O'Cool heeft bescherming aangevraagd tegen schuldeisers gebruik makend van de wet op de continuïteit van de

ondernemingen. O'Cool heeft 110 winkels in België waarvan er 10 gehuurd zijn bij Retail Estates nv. De totale huurinkomsten van deze 10 winkels bedragen ongeveer 800.000 EUR. De 10 winkels zijn gelegen op goede locaties in de belangrijkste clusters. Per 31 maart 2012 zijn er geen betalingsachterstanden met betrekking tot O'Cool.

4. 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.

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.

Remuneratieverslag

• Inleiding en situering

Retail Estates nv stelt een remuneratieverslag op met betrekking tot het bezoldigingsbeleid met betrekking tot haar bestuurders. Retail Estates nv heeft geen directiecomité. De raad van bestuur telt 8 niet-uitvoerende en 2 uitvoerende bestuurders, zijnde

de uitvoerende voorzitter en de gedelegeerd bestuurder die samen de effectieve leiding van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen waarnemen.

Het verslag werd opgesteld door het remuneratiecomité in toepassing van artikel 96 §3 van de Vennootschapswet en werd goedgekeurd door de raad van bestuur van 23 mei 2012.

Het zal voorgelegd worden aan de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering van 25 juni 2012 die het verslag per afzonderlijke stemming dient goed te keuren of af te keuren.

• Remuneratiebeleid

Principe

Het remuneratiebeleid van Retail Estates nv wordt zo opgesteld dat enerzijds rekening wordt gehouden met een marktconforme bezoldiging, die de Vennootschap in staat stelt getalenteerde bestuurders aan te trekken en te behouden en waarbij rekening wordt gehouden met de omvang van de onderneming en haar financiële perspectieven. Bovendien dient deze bezoldiging in evenredigheid te zijn met de verantwoordelijkheden verbonden aan de hoedanigheid van bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap. Anderzijds dient voldaan te worden aan de verwachtingen van de aandeelhouders in deze. Het remuneratie- en benoemingscomité analyseert

jaarlijks het bezoldigingsbeleid dat toegepast wordt en gaat na of er een aanpassing dient te worden doorgevoerd en geeft dienaangaande de nodige aanbevelingen naar de raad van bestuur toe, die op haar beurt dit dient voor te leggen aan de algemene vergadering.

Interne procedure – boekjaar 2011-2012

Het remuneratiecomité heeft in de loop van het afgelopen boekjaar tweemaal vergaderd waarbij de remuneratiebudgetten van de bestuurders afzonderlijk en het personeelsbudget in zijn geheel worden gecontroleerd en bijgestuurd waar noodzakelijk in functie van de verantwoordelijkheden van de betrokken personen en de doelstellingen op middellange en lange termijn die de raad van bestuur voor de onderneming heeft vastgesteld. Hierbij worden voor de uitvoerende bestuurders zowel het globaal niveau van de bezoldiging als de spreiding van de verschillende onderdelen geanalyseerd. Tevens heeft het remuneratiecomité de doelstellingen inzake het niveau van de variabele vergoeding van de gedelegeerd bestuurder en de procedure om de realisatie van de onderliggende objectieven te bepalen, geanalyseerd en vastgesteld voor het boekjaar 2011-2012 en het boekjaar 2012-2013. Met het oog op dit alles werd tevens overgegaan tot een beperkte benchmarking met uitvoerende bestuurders van

vergelijkbare beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt jaarlijks een vergelijkbare analyse en benchmarking uitgevoerd.

• Bezoldiging van de bestuurders

Uitvoerende bestuurders

- 1 In de loop van het boekjaar 2011-2012 werden de volgende bezoldigingen (in EUR) toegekend aan de gedelegeerd bestuurder:

Jan De Nys
Gedelegeerd
Bestuurder

Vaste bezoldiging	175 000
Variabele bezoldiging	30 000
Premies groepsverzekeringen	35 000
Andere voordelen en vergoedingen (o.a. bedrijfswagen, pc, gsm, onkostenvergoeding)	10.000
TOTAAL	250 000

- 2 De remuneratie van de functie van gedelegeerd bestuurder, die sinds de beursnotering van Retail Estates nv in maart 1998 waargenomen wordt door de heer Jan De Nys, houdt rekening met diens ervaring en track-record in het opstarten en

uitbouwen van de vennootschap. Hierbij wordt gebouwd op de basis van opgedane ervaring in de detailhandelsomgeving in België en buitenland evenals commerciële, juridische en financiële kennis die noodzakelijk is voor de uitbouw van een portefeuille perifere winkelpanden en het dagelijks beheer van een beursgenoteerde onderneming. De vaste bezoldiging wordt jaarlijks op 1 april geïndexeerd. De variabele vergoeding van de gedelegeerd bestuurder wordt jaarlijks door de raad van bestuur vastgesteld op voorstel van het remuneratiecomité. De vergoeding bedraagt maximaal 25 procent van de vaste bezoldiging. Zij is verbonden aan het realiseren van een aantal kwalitatieve en kwantitatieve criteria die voor het boekjaar 2011-2012 betrekking hadden op:	omgevingselementen; - Uitvoering strategische doelstellingen (weging 10%): Kopen/verkoop activa, groei van de vennootschap; - Managementvaardigheden (weging 15%): Uitbouw management- en personeelsteam, investors relations en "corporate identity". De variabele bezoldiging wordt jaarlijks in juni uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekeningen en het remuneratieverslag door de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering. Er zijn geen bijzondere bepalingen inzake de terugvordering van variabele bezoldiging die zou toegekend worden op basis van onjuiste financiële gegevens. De bepalingen die in het Burgerlijk Recht voorzien zijn inzake onverschuldigde betalingen onverkort van kracht. De overeenkomst met betrekking tot de gedelegeerd bestuurder voorziet, in geval van opzeg door Retail Estates nv, in een opzeg van 18 maanden. Een eventuele verbrekingsvergoeding die betaald wordt indien de vastgoedbevak afziet van prestaties tijdens de opzegtermijn, zal berekend worden rekening houdend met de vaste bezoldiging en de jaarlijkse premies voor groepsverzekeringen. De opzegtermijn werd overeenkomstig de wettelijke bepalingen door de raad van bestuur goedgekeurd op advies van het remuneratiecomité rekening houdend met de bijdragen van de gedelegeerd bestuurder over de groei van de onderneming startend bij de beursnotering in maart 1998. Ingeval van opzeg door de gedelegeerd	bestuurder is deze gebonden aan een termijn van 6 maanden. Indien de gedelegeerd bestuurder zijn functie omwille van werkonbekwaamheid (ziekte of ongeval) niet kan uitvoeren, blijft Retail Estates nv hem gedurende een periode van 2 maanden vanaf de eerste werkdag van de werkonbekwaamheid het vast gedeelte van zijn bezoldiging verder betalen. Vervolgens ontvangt hij een invaliditeitsrente verzekerd door een verzekeringsmaatschappij, die gelijk is aan 75% van de vaste bezoldiging. Er werden geen opties op aandelen voorzien, noch andere voordelen, behalve de beschikking over een bedrijfsvoertuig, een pc een gsm-toestel.
- Financiële criteria (weging 25%): Netto courante winst per aandeel met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en rente-indekkingsinstrumenten en de resultaten behaald bij realisatie van activa; - Portfoliobeheer (weging 25%): Incassomanagement en bezettingsgraad; - Optimalisatie vastgoedportefeuille (weging 25%):	Uitbouwen "clusters", verbeteringswerken en uitbreiding winkelpanden met oog op de LT groei huurwaarde, actualisatie gebouwen en	3 Remuneratie van de voorzitter van de raad van bestuur, de heer Paul Borghgraef. De vaste vergoeding werd vastgesteld op 50.000 EUR gelet op het feit dat de heer Paul Borghgraef als uitvoerend voorzitter tevens naast de gedelegeerd bestuurder één van de twee effectieve leiders van de vennootschap is en uit deze hoofde een deeltijdse uitvoerende taak waarneemt. Er is niet voorzien in een variabele bezoldiging of enig ander voordeel, noch in een vertrekvergoeding.
		4 Totale remuneratie uitvoerende bestuurders In het boekjaar 2011-2012 werd aan de uitvoerende bestuurders een totale bezoldiging toegekend van 300.000 EUR. Buiten bovengenoemde

bezoldigingen ontvangen de heren Paul Borghgraef en Jan De Nys geen separate bezoldiging voor de uitoefening van hun bestuurdersmandaat.

Niet-uitvoerende bestuurders

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen enerzijds een vaste,

jaarlijkse vergoeding van 6.000 EUR. Anderzijds ontvangen zij zitpenningen van 1.500 EUR per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de raad van bestuur en haar comité(s).

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden remuneraties, zoals bonussen of

aandelengerelateerde incentive programma's op lange termijn, noch voordelen in natura. Op basis van het voorgaande werden de volgende vergoedingen uitbetaald aan de niet-uitvoerende bestuurders in 2011-2012:

	Jaarlijkse vaste vergoeding EUR Raad van bestuur/comité	Prestatiege- bonden EUR	TOTAAL EUR
Jean-Louis Appelmans	6.000	6.000	12.000
Hubert De Peuter	6.000	4.500	10.500
Luc Geuten	6.000	6.000	12.000
Yvan Lippens	6.000	6.000	12.000
Vic Ragoen	6.000	6.000	12.000
Marc Tinant	6.000	7.500	13.500
Sophie Lambrighs	6.000	6.000	12.000
Guido Roelandt	6.000	4.500	10.500
TOTAAL niet-uitvoerende bestuurders	48.000	46.500	94.500

Schadeloosstelling en verzekering van de bestuurders:

De Vennootschap heeft een verzekeringspolis afgesloten ter dekking van de aansprakelijkheid van zijn bestuurders.

Toekomstige ontwikkelingen

De raad van bestuur, op voorstel van het remuneratiecomité, is niet van plan om significante wijzigingen aan te brengen aan het remuneratiebeleid. Dat geldt zowel voor de uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders en dit voor het boekjaar 2012-2013 en 2013-2014.

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 (10 winkelpanden), New Vanden Borre nv (11 winkelpanden) en FUN nv (met als hoofdaandeelhouder Mitiska nv, met 9 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 die 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 die 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:

	31/03/12	31/03/11
Publiek	49,67%	50,59%
KBC Groep nv	10,33%	11,09%
FPIM (Belfius Insurance)	7,17%	4,99%
Groep Stichting Administratiekantoor Het Torentje' en Leasinvest optredend in gezamenlijk overleg	6,85%	5,07%
Axa nv	5,68%	6,10%
Federale Verzekeringen	5,62%	6,03%
Arcopar en verbonden ondernemingen	4,99%	5,36%
Christian Polis, Retail Estates nv optredend in gezamenlijk overleg	4,60%	4,94%
Matexi-groep	3,04%	3,12%
Ageas nv	2,05%	2,71%

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* bevraagt 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:

- Als beursgenoteerd bedrijf staat Retail Estates nv onder het toezicht van de FSMA, 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 97% van balanstotaal) wordt gewaardeerd door 2 internationaal erkende,

externe vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield en CBRE) die elk een deel van de vastgoedportefeuille waarden.

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.

In het eerste en derde kwartaal van het boekjaar worden tussentijdse persberichten gepubliceerd.

Halfjaarlijks wordt een uitgebreider 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 informatiedoorstroming. 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.

5. Beheer van de vennootschap

Samenstelling

De raad van bestuur van Retail Estates nv bestaat op 31 maart 2012 uit 10 bestuurders, zijnde de voorzitter, 8 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. Het mandaat van de heer Yvan Lippens loopt af bij de algemene vergadering van 2012.

Van de 10 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 toezichtsorgaan;
- 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.

Opgemerkt dient wel dat per 1 juni 2012 de heer Yvan Lippens niet langer voldoet aan alle criteria van artikel 526 van het Wetboek van Vennootschappen, aangezien hij dan langer dan 12 jaar bestuurder van Retail Estates nv is geweest.

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA en door de algemene vergadering van 25 juni 2012 wordt de heer Richard Van Besauw voorgesteld als niet-uitvoerende bestuurder.

Vanaf het boekjaar dat aanvang zal nemen op 1 april 2013 zal de heer Van Besauw worden voorgesteld als onafhankelijk bestuurder, zoals bedoeld in artikel 526 van het Wetboek van Vennootschappen tot de algemene vergadering van 2015. 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.

Een aantal 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 (Leasinvest), mevrouw Lambrighs namens Axa en de heer Roelandt namens de Belfius-groep.

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 21. (verloning van de bestuurders). In het licht van de wet van 28 juli 2011 zal de raad van bestuur zich inspannen om een grotere aanwezigheid van vrouwen in de raad van bestuur tot stand te brengen.

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 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 2011-2012 4 keer samen. Het remuneratiecomité vergaderde 2 maal. Op 16 februari 2012 vond ook de strategische meeting plaats.

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 de 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 17,43 mio EUR onroerende goederen;
- uitbreiding van de portefeuille met 25,91 mio EUR onroerende goederen via aankoop of inbreng in natura
- inbreng van 5 winkelpanden in het kader van het toegestaan kapitaal;
- fusie door absorptie van GL Development nv, Caisse de Leasing nv, Electimmo nv, Wennel invest nv, Dimmo Invest nv, Asverco nv, Depatri nv, Keerdok Invest nv en Flanders Retail Invest bvba;
- voorstelling van de kandidaatstelling van een nieuwe, niet-uitvoerende bestuurder (de heer Richard Van Besauw);
- verwerving van de controle over Champion 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 remuneratie- 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 2011-2012 2 keer samen, nl. op 25 november 2011 en op 20 januari 2012, in functie van het opstellen van het budget 2011-2012 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. Wel zal aan de aandeelhoudersvergadering van 25 juni 2012 de kandidatuur van de heer Richard Van Besauw worden voorgesteld onder goedkeuring door de FSMA. 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;
- opstellen van het remuneratieverslag.

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.

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.

Evaluatie prestaties bestuurders

Onder toezicht van zijn voorzitter evalueert de raad van bestuur regelmatig zijn omvang, samenstelling, prestaties en relaties met het management, aandeelhouders en andere stakeholders.

Het doel van deze evaluatie is velerlei:

- enerzijds de beoordeling van de werking van de raad van bestuur en haar comité;
- anderzijds de controle over de samenstelling van de raad van bestuur.

Ook de tijdige informatieverstrekking voorafgaand aan de raad van bestuur komt aan bod.

De evaluatie zelf gebeurt in de vorm van een schriftelijke procedure,

via een vragenlijst, die individueel en anoniem dient beantwoord te worden.

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. Voor verrichtingen (incl. 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 2,5 mio EUR zal de vennootschap eveneens rechtsgeldig vertegenwoordigd worden door de bestuurder belast met het dagelijks bestuur.

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 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. Op 27 juni 2011 werd er een kapitaalverhoging volgend op de partiële splitsing van de nv FUN Belgium beslist door de algemene vergadering van de aandeelhouders. Retail Estates nv wenst er de aandacht op te vestigen dat één van haar bestuurders, de heer



Raad van bestuur

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, die 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, 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.

Niet-uitvoerende bestuurders

Voorzitter:

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

Kantooradres: Rozenlaan 24 – 2970 Schilde

Einde van het mandaat: 2015

Belangrijkste overige functies:

Whitewood REIM

Comités: voorzitter remuneratie- en benoemingscomité

Aantal aanwezigheden¹: (4/2)

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

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 aanwezigheden¹: (4/-)

Niet-uitvoerende Bestuurders

Jean-Louis Appelmans (°1953): bestuurder

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

¹ Aantal aanwezigheden in 2011-2012 (raad van bestuur/remuneratiecomité)

Einde van het mandaat: 2015

Belangrijkste overige functies:

gedelegeerd bestuurder Leasinvest Real Estate Comm.V.A., Leasinvest Immo Lux sa

Comités: -

Aantal aanwezigheden¹: (4/-)

Hubert De Peuter (°1959): bestuurder

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

Einde van het mandaat: 2015

Belangrijkste overige

functies: KBC Real Estate nv -

hoofd vastgoedinvestering en -effectisering

Comités: -

Aantal aanwezigheden¹: (3/-)

Luc Geuten (°1943): bestuurder

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

Einde van het mandaat: 2015

Belangrijkste overige functies:

gedelegeerd bestuurder Mitiska nv

Comités: -

Aantal aanwezigheden¹: (4/-)

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

Kantooradres: Frost Invest nv – Baarleveldestraat 8 - 9031 Drongen

Einde van het mandaat: algemene vergadering 2012

Belangrijkste overige functies:

gedelegeerd bestuurder Frost Invest nv (O'cool)

Comités: lid remuneratie- en benoemingscomité

Aantal aanwezigheden¹: (3/1)

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

Kantooradres: New Vanden Borre
nv – Slesbroekstraat 10 – 1600 Sint-
Pieters-Leeuw

Einde van het mandaat: 2015

Belangrijkste overige functies:
gedelegeerd bestuurder New Vanden
Borre nv

Comités: lid remuneratie- en
benoemingscomité

Aantal aanwezigheden¹: (3/2)

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

Kantooradres: Arcofin – Avenue
Urbain Britsiers 5 - 1030 Brussel

Einde van het mandaat: 2015

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 aanwezigheden¹: (4/2)

Sophie Lambrighs (°1971):
bestuurder

Kantooradres: Axa Belgium nv-
Vorstlaan 25 - 1170 Brussel

Einde van het mandaat: 2015

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

Comités: -

Aantal aanwezigheden¹: (4/-)

Guido Roelandt (°1952): bestuurder

Kantooradres: Belfius Insurance
Belgium nv - Galileelaan 5 - 1210
Brussel

Einde van het mandaat: 2015

Belangrijkste overige functies:
Voorzitter van het Directiecomité van
Belfius Insurance Belgium nv

Comités: -

Aantal aanwezigheden¹: (3/-)

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

6. Andere tussenko- mende partijen

Certificering van de reke- ningen

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. Een herbenoeming

voor 3 jaar zal voorgesteld
worden aan de algemene
aandeelhoudersvergadering van 25
juni 2012. Deloitte bedrijfsrevisoren
zal vertegenwoordigd worden door
mevrouw Kathleen De Brabander.
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
0,042 mio EUR excl. BTW. Er waren
geen honoraria van Deloitte voor
studie- of bijstandsoopdrachten, meer
bepaald inzake fiscaliteit en due
diligenceopdrachten.

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 0,12 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 0,11 mio EUR incl. BTW betaald 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.

7. Aan- en verkoop aandelen Retail Estates nv – 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.

8. 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 2012)

Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgelegd op 122.336.290,20 EUR en is verdeeld over 5.437.074 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 beslissing, zijnde 10 juni 2011.

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 verschafft 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 convenant 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 67 van het jaarverslag. Hun laatste herziening dateert van de buitengewone algemene vergadering van 30 maart 2012.

9. Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekeningen boekjaar 2011-2012

Balans

De **vastgoedbeleggingen** (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 505,59 mio EUR

naar 537,47 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 43,91 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen met 6,41 mio EUR. De vaste activa bestemd voor verkoop zijn gestegen van 10,78 mio EUR naar 13,16 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 13,39 mio EUR activa toegevoegd aan de activa bestemd voor verkoop in boekjaar 2011-2012 en voor 11,01 mio EUR activa verkocht.

De **vlootende activa** bedragen 17,01 mio EUR en bestaan voor 13,16 mio EUR uit activa bestemd voor verkoop, voor 0,50 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 1,21 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlootende activa, voor 1,45 mio EUR uit kas en kasequivalenten en voor 0,69 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het **eigen vermogen** van de bevak bedraagt 241,34 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 122,34 mio EUR, een stijging van 8,45 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 121,17 mio EUR. Er werden 375.411 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 33,42 mio EUR naar 43,27 mio EUR. De

reserves bedragen 49,53 mio EUR en bestaan uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan reële waarde (71,05 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorig boekjaar (14,41 mio €), beschikbare reserves (4,03 mio EUR), wettelijke reserves (0,37 mio EUR) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (14,14 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (26,19 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 kasstroomindekking 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.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 27,36 mio EUR en bestaat voor 18,01 mio EUR uit netto courant resultaat en 9,35 mio EUR resultaat op de portefeuille.

De **langlopende verplichtingen** bedragen 285,56 mio EUR en bestaan voor 257,42 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3,8 jaar. De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op de financiële instrumenten en uitgestelde belastingen op lange termijn.

De kortlopende verplichtingen bedragen 28,05 mio EUR en bestaan voor 9,69 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 1,56 mio EUR, geraamde belastingsschulden voor 5,58 mio EUR en te ontvangen facturen voor 2,11 mio EUR. De **kortlopende financiële schulden** bedragen 16,21 mio EUR. Per 31 maart 2012 bedraagt de **gemiddelde intrestvoet 4,83%**.

Winst- en verliesrekening

Het **nettohuurresultaat** is gestegen met 1,63 mio EUR, vooral te verklaren door verwerving van bijkomende panden in het boekjaar 2011-2012 (0,96 mio EUR) en de verwerving van de panden in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (0,39 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 indexatie (0,4 mio EUR).

De **vastgoedkosten** bedragen 2,16 mio EUR en zijn gedaald met 0,04 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten met 0,026 mio EUR, de daling van de beheerskosten vastgoed met 0,12 mio EUR en de stijging van de kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen met 0,04 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 **algemene kosten** van de vennootschap bedragen 2,19 mio EUR, een stijging van 0,13 mio EUR ten opzichte van vorig jaar, vooral te verklaren door een stijging van de werkingskosten onder invloed van de gestegen dealflow.

Het **resultaat op verkopen** van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,05 mio EUR. Dit beperkt verlies is het resultaat op de verkoop van 17,43 mio EUR panden (reële waarde). We verwijzen naar punt "Desinvesteringen" in dit hoofdstuk voor meer details.

De positieve variatie in de **reële waarde** van vastgoedbeleggingen bedraagt 9,40 mio EUR en is vooral te verklaren door indexaties, renovaties en de verscherping van een aantal yields op toppanden.

Het financieel resultaat bedraagt 12,98 mio EUR ten opzichte van 12,62 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 18,01 mio EUR ten opzichte van 16,29 mio EUR vorig jaar.

Vooruitzichten voor het boekjaar 2012-2013

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 2012-2013 een courant resultaat per aandeel kan bereiken dat vergelijkbaar is met het courant resultaat per aandeel gerealiseerd in het boekjaar 2011-2012. 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 2,90 EUR bruto voorop voor het boekjaar 2012-2013. Dit vertegenwoordigt een stijging van 3,57% ten opzichte van het voor het boekjaar 2011-2012 vooropgesteld dividend.

Gegevens overeenkomstig het EPRA referentiesysteem¹

EPRA Key performance indicatoren

	Definities	€/1000	€ per aandeel
EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	18.014	3,39
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.	267.523	49,20
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.	241.336	44,39
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%
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		1,11%

¹ 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.

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:

EPRA Resultaat (€/1000)

Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	27.360
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)	9.396
II Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-50,0
VI Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39)	-
X Aanpassingen voor minderheidsbelangen	-
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	18.014
EPRA Resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)	3,39

EPRA Netto Actief Waarde

Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	241.336
Netto Actief (€ /aandeel) (groepsaandeel)	44,39
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	241.336
Uit te sluiten:	
I Reële waarde van de financiële instrumenten	-26.187
EPRA NAW (groepsaandeel)	267.523
EPRA NAW (€/aandeel) groepsaandeel	49,20

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

EPRA NAW (groepsaandeel)	267 523
Toe te voegen:	
I Reële waarde van de financiële instrumenten	-26 187
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	241.336
EPRA NNAW (€/aandeel) (groepsaandeel)	44,39

EPRA Netto Initieel Rendement

Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value	537.472
Transactiekosten	13.817
Investeringswaarde	551.289
Projectontwikkelingen	-23.759
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	527.530
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	37.529
Vastgoedkosten	-722
Geannualiseerde netto huurinkomsten	36.807
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	7%

EPRA Huurleegstand

Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	417
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	37.529
EPRA Huurleegstand	1,11%

EPRA evolutie van de brutohuurinkomsten

					2011/2012
	Brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	Verwervingen	Verkopen	Regularisaties mbt vorige periodes	Brutohuurinkomsten 2011/2012
Huurinkomsten	35.483	951	-672		35.762

					2010/2011
	Brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	Verwervingen	Verkopen	Regularisaties mbt vorige periodes	Brutohuurinkomsten 2010/2011
Huurinkomsten	29.738	2.356	-374	2.540	34.260

De raad van bestuur van de naamloze vennootschap "Retail Estates" (hierna, "**Retail Estates**" of de "**Vennootschap**") zal aan de algemene vergadering van de Vennootschap, die zal worden gehouden op 25 juni 2012, voorstellen om over het boekjaar 2011/2012 (dat een aanvang nam op 1 april 2011 om te eindigen op 31 maart 2012) een brutodividend uit te keren van 2,80 EUR bruto (of 2,212 EUR netto, d.i. het nettodividend per aandeel na afhouding van 21% roerende voorheffing) per aandeel

(dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2011/2012). De raad van bestuur van Retail Estates heeft op 23 mei 2012, onder opschortende voorwaarde van: (i) de beslissing tot uitkering van voormeld dividend door de jaarvergadering van de Vennootschap en (ii) de goedkeuring van de FSMA, besloten om in dit kader de aandeelhouders van Retail Estates, bij wijze van **keuzedividend**, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering,

in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen, en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties). Voor meer informatie verwijzen wij naar het informatiememo met betrekking tot keuzedividend, beschikbaar op onze website www.retailstates.com.

	EUR
Resultaat boekjaar	27.737.000
Overboeking resultaat op de portefeuille en deelnemingen naar beschikbare reserves (portefeuille resultaat)	-10.656.000
Te bestemmen resultaat winst van het boekjaar	17.081.000
Overgedragen winst van het vorige boekjaar (IFRS)	13.285.000
Stijging van overgedragen winst naar aanleiding van fusies en andere	1.461.000
Uitkering dividend per 31 maart 2012	-15.701.000
Over te dragen resultaat	16.126.000

Varia

• Onderzoek en ontwikkeling

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

• Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.



STABILITEIT

Retail Estates nv biedt haar beleggers
een stabiele dividendpolitiek met een
jaarlijks groeiend dividend

3,7%

Groei van het vooropgesteld dividend





RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

	1/04/11 31/03/12	1/04/10 31/03/11	1/04/09 31/03/10
Hoogste koers	52,50	49,59	43,70
Beginkoers op 1 april	49,05	42,45	30,10
Slotkoers op 31 maart	49,21	49,36	42,15
Gemiddelde koers	49,29	44,79	38,84
Nettoactiefwaarde (NAV) onder IFRS	44,39	45,36	41,07
Nettoactiefwaarde (na dividend) onder IFRS	41,59	42,66	38,45
Premies NAV na dividend t.o.v. slotkoers	18,32%	15,71%	9,62%
Brutodividend	2,80	2,70	2,62
Nettodividend	2,212	2,30	2,23
Dividendrendement	5,69%	5,47%	6,22%
Return resultaat op eigen vermogen	11,31%	11,64%	8,05%
Pay-out ratio	83,78%	80,57%	84,89%
Aantal aandelen	5.437.074	.5.061.663.	.4.639.127.
Marktkapitalisatie (mio EUR)	265,51	249,84	195,54
Free float percentage	100%	100%	100%
Gemiddeld dagvolume	1.637	1.856	1.688
Jaarvolume	420.880	.479.859.	.430.406.



1. Prestaties

Beurskapitalisatie

Retail Estates nv is genoteerd op de continumarkt van Euronext.

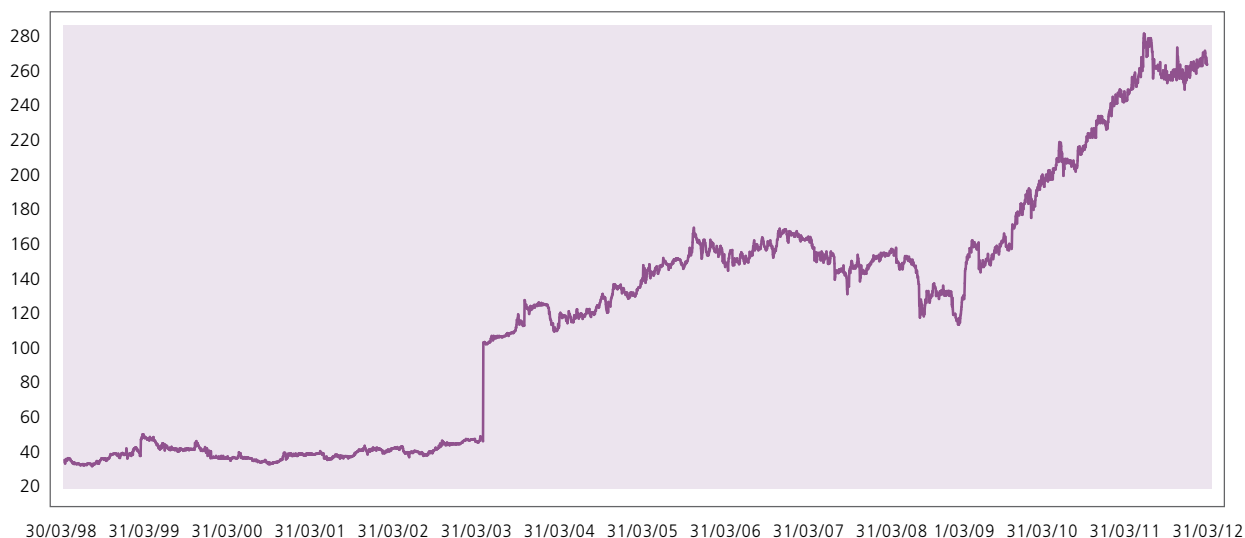
In het raam van de plannen van Euronext om haar koerslijst te hervormen en te harmoniseren en de visibiliteit en liquiditeit van de kleine

en middelgrote ondernemingen te bevorderen, werden per 1 maart 2005 relevante benchmarks voor de mid- en small caps gelanceerd. Retail Estates nv maakt deel uit van de BelMid index en de Vlam-21 index. De BelMid index bestaat momenteel uit 28 bedrijven en de Vlam-21 index uit 21 bedrijven.

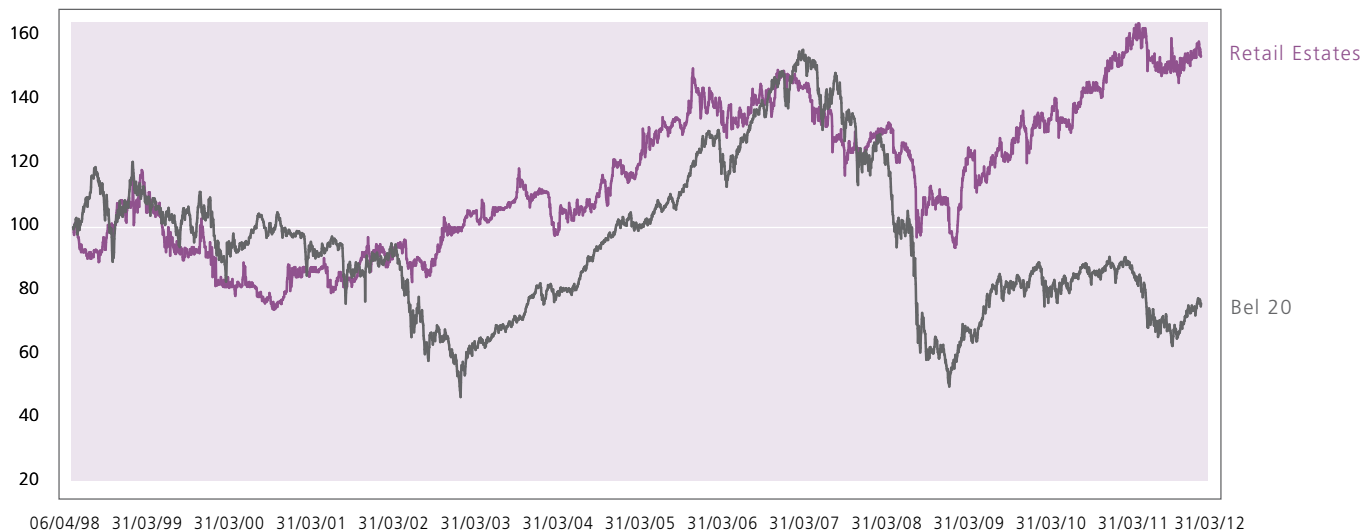
De marktkapitalisatie van Retail Estates nv bedraagt 265,51 mio EUR per 31 maart 2012.

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

Marktkapitalisatie in Mio Eur



Retail Estates - Bel 20



Beurskoers

In de eerste helft van het boekjaar steeg het aandeel tot haar hoogste koers ooit, nl. 52,5 EUR. Het aandeel sloot het boekjaar uiteindelijk af op een koers van 49,21 EUR.

Het jaargemiddelde van de koers bedroeg 49,29 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 +53,88% ten opzichte van een daling van de BEL 20 met 23,87%.

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 2012, houdt in dat een bedrag ten belope van

15,11 mio EUR uitgekeerd wordt als brutodividenduitkering (vóór voorheffing).

Dit komt neer op een brutodividend van 2,80 EUR voor de aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 april 2011 (5.395.408 aandelen).

Dit is een stijging met 3,70% in vergelijking met het dividend ontvangen m.b.t. het boekjaar afgesloten op 31 maart 2011. De dividenden zijn betaalbaar vanaf 27 juli 2012.

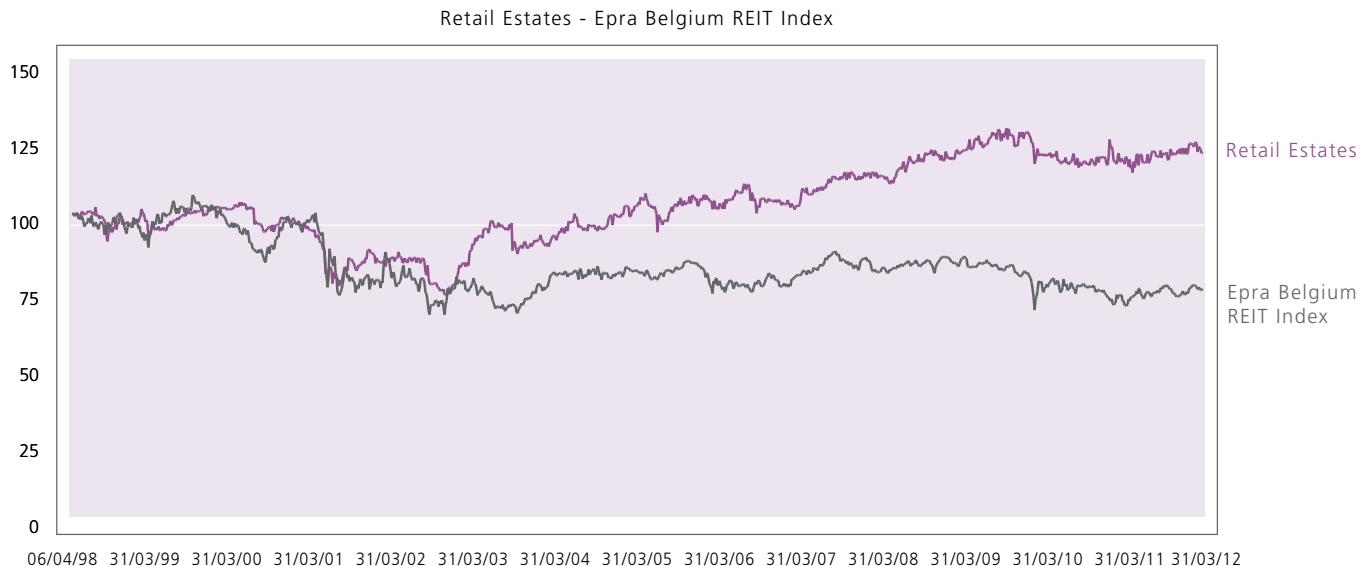
Premies en discounts

De intrinsieke waarde van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan 'reële waarde' is het afgelopen jaar gedaald van 45,36 EUR per 31 maart 2011 naar 44,39 EUR per 31 maart 2012 (dividend inclusief).

De daling van de nettoactiefwaarde is volledig toe te schrijven aan de

stijging van de negatieve variatie in de waarde van de financiële instrumenten waarmee renterisico's op leningen met vlottende intrestvoet worden afgeschermd door vaste intrestvoeten. De NAV (reële waarde), inclusief dividend, maar exclusief de waarde van de financiële instrumenten, bedraagt 49,20 EUR t.o.v. 47,16 EUR het jaar voorheen. Deze stijging is te verklaren door de positieve variaties op de waarde van de vastgoedbeleggingen en het resultaat van het boekjaar.

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 vastgoedbevaks 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 vastgoedbevaks met vergelijkbare bezettingsgraad en waardegroei van het onderliggend vastgoed.

De koers van het aandeel Retail Estates nv is het afgelopen boekjaar gestegen met 0,33%. De EPRA Belgian REIT index daalde met -12,05%.

Olo

Vastgoed wordt door een aantal beleggers als een brug gezien tussen enerzijds een belegging in aandelen, en anderzijds een obligatiebelegging of staatsbon. Het dividendrendement van Retail Estates nv bedraagt (bij een brutodividend van 2,80 EUR) het afgelopen boekjaar 5,68% t.o.v. de slotkoers van het aandeel (incl. dividend). De OLO 10-jaarsrentevoet bedroeg op 31 maart 2012 3,44%.

2. Dematerialisatie van de aandelen aan toonder

Wettelijk kader

De wet van 14 december 2005 (B.S. 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 fysieke 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.

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.

3. Liquidity provider

Sinds 1 april 2003 treedt KBC Securities op als marktdanimator, teneinde de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. De vergoeding voor het afgelopen boekjaar bedraagt 0,05 mio EUR excl. BTW voor 12 maanden.

4. Financiële kalender

De algemene vergadering van de aandeelhouders en de bekendmaking van de jaarresultaten 2011/2012 vindt plaats in de kantoren van Retail Estates nv, Industrielaan 6, Ternat op maandag 25 juni 2012 om 15u00.

Betaalbaarstelling dividend:	27 juli 2012
Bekendmaking halfjaarresultaten:	30 november 2012
Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2012/2013:	24 mei 2013



ART DE LA TABLE

HOBBY CREATIF

ARTICLES DE C

ARTIFICE

CADEAU

Parti



VERSCHIEDENHEID

De vastgoedportefeuille van
Retail Estates nv bestaat uit 451
winkelpanden gelegen in de periferie
van de grootste steden van België en
het Groothertogdom Luxemburg

451

Winkelpanden



FASTGOEDVERSLAG

1. 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 stadscentrumwinkelpanden, kantoren en semi-industrieel vastgoed.

Thans worden voor de beste locaties huurprijzen betaald van meer dan 135 EUR/m² per jaar in grote stedelijke agglomeraties en 100 EUR/m² in kleinere agglomeraties en de rendementen van de absolute toplocaties situeren zich tussen 6%

en 7%. Een 10-tal jaar geleden bedroegen de tophuurprijzen 75 EUR/m² 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 waardetoeename 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.

2. De vastgoedportefeuille

Investeringsstrategie en profiel

Retail Estates nv investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde 'baanwinkels'. Op 14 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die per 31

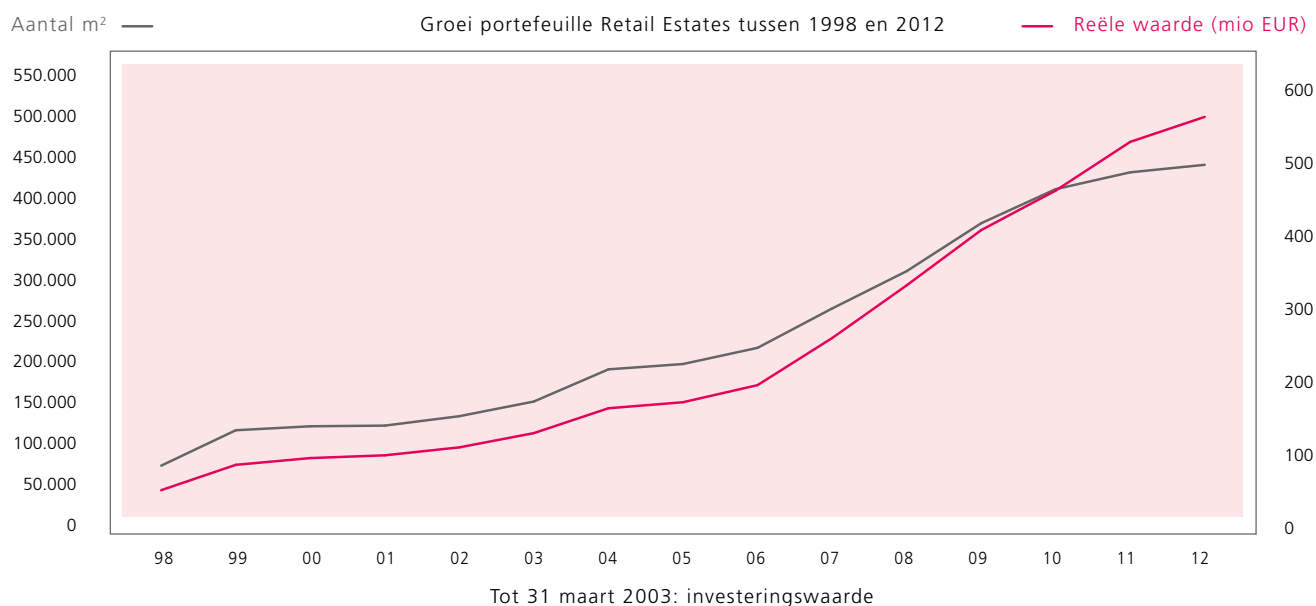
maart 2012 bestaat uit 451 panden, goed voor een brutobebouwde winkelloppervlakte van 428.548 m².

De reële waarde bedraagt 537,47 mio EUR. De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 551,29 mio EUR.

In vergelijking met 31 maart 2011 groeide de vastgoedportefeuille van de vastgoedbevak met 5,81% in waarde. Dit is het resultaat van

acquisities evenals de oplevering van een aantal panden in eigen ontwikkeling.

De bezettingsgraad bedraagt 98,19%.



• 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 die 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.

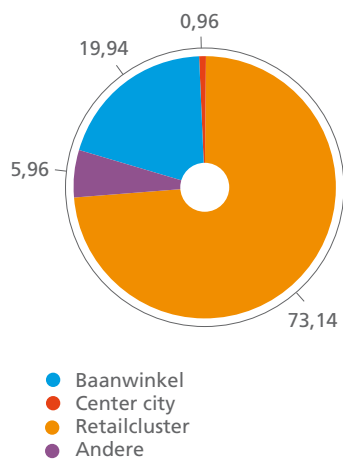
Individuele winkelpanden zijn gebouwd in of aan de rand van woonkernen. Gezien hun ligging en gemakkelijke parking komen zij hoofdzakelijk in aanmerking voor voedingszaken.

Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, residentieel vastgoed, 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.

Winkeloppervlaktes in

ontwikkeling zijn panden die het voorwerp uitmaken van een nieuwbouwproject.

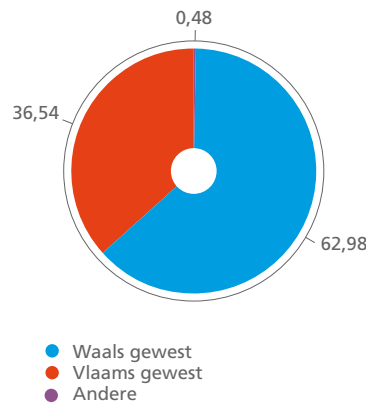


• Geografische spreiding

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 62,98% van de portefeuille gelegen in het Vlaamse Gewest ten opzichte van 36,54% in het Waals Gewest wat beter aansluit bij de bevolkingsspreiding tussen beide gewesten.

Verder bezit Retail Estates nv 5 winkelpanden in het Brussels Gewest en eveneens 3 winkelpanden in het Groot-Hertogdom-Luxemburg.

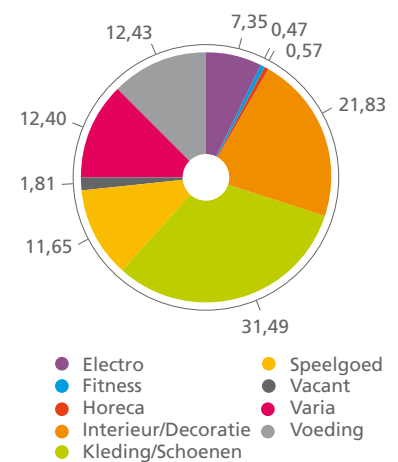


• Handelsactiviteit van de huurders

Het aandeel van de winkels in schoenen en kleding (31,49% ten opzichte van 32,97% 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 waardeestijging 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 21,83% (in vergelijking met vorig

jaar 24,26%).

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 die enkel als een geheel kon verworven worden.



• Huurders filiaalbedrijven versus andere

Van bij de oprichting heeft Retail Estates nv bij verhuring van haar panden zich vooral gefocust op filiaalbedrijven en/of 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 87,77%. 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.

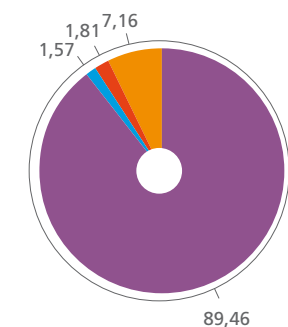
Verder doen ze belangrijke inspanningen in marketing die mee ten goede komen aan de vastgoedlocatie.

• Huurprijs - per m²

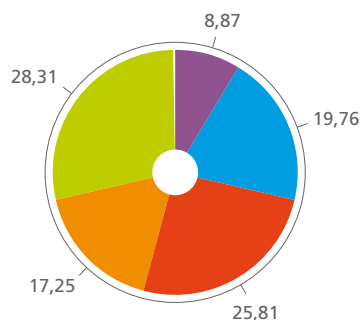
De verschillen in huurprijs zijn niet alleen het gevolg van de karakteristieken van de betreffende locatie, maar vaak ook van de duur van de huurovereenkomsten die in het beste geval om de 9 jaar kunnen herzien worden of anders pas na 18 of 27 jaar. De vraag naar langlopende huurovereenkomsten valt enerzijds 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 hernegociëren.

De gemiddelde contractuele huurprijs per m² bedraagt 86,85. EUR per jaar. In vergelijking met 1998 (61,15 EUR/m²) bedraagt de stijging 42% 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.



- Filiaalbedrijf
- Franchisee
- Vacant
- KMO



- Minder dan 50,00 Euro
- Tussen 50,00 en 75,00 Euro
- Tussen 75,00 en 90,00 Euro
- Tussen 90,00 en 100,00 Euro
- Meer dan 100,00 Euro



• Huurder: top 20

De 20 belangrijkste huurders van Retail Estates nv vertegenwoordigen 62,54% van de brutohuurinkomsten en 59,05% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. In absolute

cijfers vertegenwoordigt Brantano nv 12,64% van de huurincasso.

Brantano nv wordt gevolgd door Piocheur nv en verbonden vennootschappen Blokker groep (5,82%), FUN (5,47%), Carpetland (4,34%) & Krëfel (3,87%).

• Samenvatting kerncijfers

	31/03/12	31/03/11	RETAIL ESTATES 31/03/10	DISTRILAND 31/03/12
Geschatte reële waarde	519.759.539	500.641.618	435.242.682	17.712.638
Rendement in %	6,99%	6,99%	7,13%	7,25%
Contractuele huurprijzen	35.838.296	33.916.318	31.036.331	1.316.278
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen	36.279.318	34.067.945	31.232.358	1.316.278
Totaal m² in portefeuille	412.628	400.157	379.565	15.290
Aantal panden	451	431	382	13
Bezettingsgraad in %	98,19%	98,15%	98,16%	100,00%
Totaal m² in ontwikkeling	55.000	8.000	2.500	-

• Belangrijke opmerking

De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat op 31 maart 2012 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 2012 uit 13 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.

PROVINCIE	AANTAL	CLUSTER	ADRES	BRUTO (M²)	HUURDERS
Antwerpen	1	Antwerpen Noord	Bredabaan 964-968 2170 Merksem	5.546	REDSTORES BVBA FUN BELGIUM NV
			Bredabaan 1205-1215 2900 Schoten	9.027	KREFEL NV JBC NV HET BROEKENPALEIS NV MEDINA NV BABY 2000 BVBA TORFS NV
	2	Antwerpen Zuid	Antwerpsesteenweg 65 2630 Aartselaar	1.980	KERAVISIE NV
			Boomsesteenweg 62-68/86 2630 Aartselaar	8.265	BABY 2000 BVBA SC RETAIL NV BMS NV FUN BELGIUM NV DISTR AARTSELAAR-TIELT-WINGE GIFI BELGIUM SA
			Boomsesteenweg 649-652 2610 Wilrijk	5.280	RUFFIN FRANKY INTERBEDDING BELGIUM BVBA KREFEL NV HANDELSMAATSCHAPPIJ PAUL LAMBRECHTS NV CARPETLAND NV
			Boomsesteenweg 941-945 2610 Wilrijk	8.515	HILTI BELGIUM NV EDENWOOD NV MOBISTAR NV FAES CASES BVBA PRO-DUO NV CODIT BVBA SELFNET BVBA D-OUTLET BVBA KEUKENONTWERPERS NV RIVERWAVE BVBA SCHRAUWEN BVBA
	3	Lier	Donk 54/1-54/4 2500 Lier	2.930	D&D INTERIEUR NV NEW VANDEN BORRE NV ANISERCO NV HEYTENS
			Antwerpsesteenweg 308/366 2500 Lier	5.363	BRANTANO NV FUN BELGIUM NV KREFEL NV EASY SLEEP BELGACOM MOBILE NV
	4	Mechelen Noord	Oscar Van Kesbeecklaan 7 2800 Mechelen	2.098	MAXI ZOO BELGIUM BVBA PRIMO STADION NV
			Electriciteitsstraat 39 2800 Mechelen	1.000	BRANTANO NV
			Guido Gezellelaan 6-20 2800 Mechelen	8.449	DEVRESSE SA PRO-DUO NV LEEN BAKKER BELGIE NV DANS- EN EXPRESSIE VZW VEDEA 1885 - DE KROON NV NEW VANDEN BORRE NV PIOCHEUR NV
			Liersesteenweg 432 2800 Mechelen	1.998	FUN BELGIUM NV

	5	Mechelen Zuid	Brusselsesteenweg 437-441 2800 Mechelen	7.410	NEW VANDEN BORRE NV REDISCO BVBA COUMANS PATRICK TRENDY FASHION N.V. SANTANA INTERNATIONAL NV SC RETAIL NV BRANTANO NV FROST INVEST NV LEGIO IMMO BELGIUM NV
Brussels Gewest	6	Sint-Jans-Molenbeek	Ninoofsesteenweg 245/281/283 1080 Sint-Jans-Molenbeek	3.249	CARPETLAND NV BOUM BABYDIS SA IPPON SPORT SPRL
Hene-gouwen	7	Ath	Chaussée de Bruxelles 7800 Ath	5.331	AGIK S.P.R.L. EURO SHOE UNIE NV DEVRESSE SA JT DOM S.C.R.L.F.S. VP AUTHENTIQUE TRADING PREMAMAN NV ALKEN MAES NV PIOCHEUR NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV MATCH SA ALLO TELECOM S.A. KRUIDVAT BVBA CHENNEVIER BERTRAND ELECTRO AV NV
	8	Quaregnon	route de Mons 107 7390 Quaregnon	2.714	P'TIBOU SA MAXI TOYS BELGIUM SA MC DONALD'S BELGIUM INC. JCDECAUX BILLBOARD SA REDISCO BVBA
	9	Tournai	rue des Roselières 10/14 7503 Froyennes	2.486	CHAUSSURES MANIET SA MOBELCO MEUBLES
			Rue de Maire 13a/18 E/13 c/13 D 7503 Froyennes	2.859	FROST INVEST NV PIOCHEUR NV CARGLASS NV BRSL SPRL
Limburg	10	Genk	Hasseltweg 3600 Genk	6.500	KVIK A/S VAN BEUREN INTERIORS BVBA GOBREL SA TOYCHAMP BELGIUM N.V. SEATS AND SOFAS N.V.
			Wilde Kastanjelaan 3 3600 Genk	913	BUDGETSLAGER N.V. ALDI HEUSDEN-ZOLDER
Luik	11	Blegny - Barchon	Rue Champs de Tignée 2-34 4671 Barchon	11.871	MAX BARCHON SPRL LES PERES NOIRS SA CHAUD DIFFUSION SPRL OPTIC BARCHON SPRL 3D MANAGEMENT SPRL LA GLISSE LA CHINE WOK SPRL JAMAGRE SPRL ATHOME DESIGN SA T.C. BONCELLES SPRL CIRCUS BELGIUM SA LIDL DELHAIZE GROEP PHILIPPE STEVENS SPRL - DIGITHOME

				BRICOPA SA INGI COIFFURE SPRL SEPTEMBRE 1965 SPRL FORSUN SA SAKER-GRECO	
12	Hannut	Rue de Huy 63 4280 Hannut	3.006	SOCIÉTÉ D'EXPL. DES MAGASINS BOUM MAGIC VIDEO SA SINISTRI CHRISTOPHE GREEN TRADING NV F.B.P. SPRL HTH SPRL	
13	Luik Edge of Town	Boulevard Frankignoul 4000 Liège	3.379	MAXI TOYS BELGIUM SA QUICK RESTAURANTS SA KREFEL NV	
		Boulevard Froidmont 19/21/13/15/23/17 4000 Liège	5.932	LA GRANDE RECRE BELGIQUE SPRL LEEN BAKKER BELGIE NV BURO MARKET NV ALDI VAUX-SUR-SURE SA DISTRILED SPRL	
		Bld Cuivre et Zinc 3/5/1 4000 Liège	1.875	PIOCHEUR NV ANISERCO NV O'COOL NV	
		Boulevard Pointcaré 20-24/26 4000 Liège	3.000	KONEN-LEMAIRE ETS. SPRL TENDANCE CONTEMPORAINE SPRL LEGIO IMMO BELGIUM NV	
14	Luik Herstal	rue des Naiveux 44/40/24B/16/7 4040 Herstal	4.238	BABY 2000 HASSELT BVBA WINLINE BVBA CHARLES VOGELE BELGIUM NV NEW VANDEN BORRE NV REDISCO	
		rue Arnold Delsupexhe 66B 4040 Herstal	966	AVA PAPIERWAREN NV	
15	Neupré	Route du Condroz 4120 Neupré	3.000	EUROVENTES SPRL POINT CARRE SPRL BRANTANO NV	
16	Verviers	Boulevard des Gérardchamps 118 4800 Verviers	10.576	DELHAIZE GROEP LEEN BAKKER BELGIE NV GEMEENSCHAP DELHAIZE/TOM&CO/ LEENBAKKER ANISERCO NV	
Luxemburg	17	Marche-en-Famenne	avenue de France 6900 Marche-en-Famenne	6.696	FROST INVEST NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV MAXI TOYS BELGIUM SA C&A BELGIË CV DECORAMA SA ECB SA PIOCHEUR NV LEEN BAKKER BELGIE NV
			Chaussée de Liège 13 6900 Marche-en-Famenne	600	BASILE FAMILY SPRL
18	Messancy	rue de la Vallée 102-108 6780 Messancy	4.670	PIOCHEUR NV GOBREL SA MAKE SPRL ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV ALDI VAUX-SUR-SURE SA	

Namen	19	Dinant	Tienne de l'Europe 5500 Dinant	5.330	T.H.D. COIFFURE SPRL CASSIS SA CHARTEX SA ELECTRO AV NV PHOTO HALL MULTIMEDIA NV BRANTANO NV LEEN BAKKER BELGIE NV C&A BELGIË CV
	20	Namur Noord	rue de Sardanson 20 5004 Bouge	825	O'COOL NV FAST FOOD SPRL SECONDE VIE SPRL
			Rue Louis Albert 6/7/5 5020 Champion	3.939	ECB SA PIOCHEUR NV E5-MODE NV BRANTANO NV
			Chaussée de Louvain 562 5020 Champion	1.320	ALDI GEMBLOUX SA
	21	Namur Zuid	Chaussée de Marche 570 5101 Erpent	999	KREFEL NV
			Avenue Prince de Liège 117 5100 Jambes	875	BRANTANO NV
	22	Philippeville	rue de Neuville 5600 Philippeville	2.936	C&A BELGIË CV EURO SHOE UNIE NV ALDI GEMBLOUX SA
	23	Sambreville	rue Baty des Puissances 1;11/2;27 5190 Jemeppe-sur-Sambre	5.045	BRANTANO NV BRICO BELGIUM NV MAXI TOYS BELGIUM SA SOCIÉTÉ D'EXPL. DES MAGASINS BOUM GOBREL SA TP SPORT SPRL
	24	Dendermonde - Mechelses-twg	Leopold II-laan 9200 Dendermonde	2.237	DELHAIZE SA
			Mechelsesteenweg 138 D/138/140/136/51/35 9200 Dendermonde	12.108	BELLOLI BVBA PASSAGE FITNESS NV LEEN BAKKER BELGIE NV DISTRIDENDERMONDE-TONGEREN FUN BELGIUM NV DE WAELE MARINA KREFEL NV GAM NV
Oost-Vlaanderen			Oude Vest 70 9200 Dendermonde	691	KRUIDVAT BVBA
	25	Eeklo	Stationsstraat – Krügercenter 9900 Eeklo	12.311	SHOEBY LEASING PARTNERS BELGIUM NV JBC NV HANS ANDERS BELGIE BVBA HUNKEMÖLLER BELGIUM NV BELSAY NV PRIMO STADION NV MAGIC SUN 2 VOF C&A BELGIË CV NEW VANDEN BORRE NV PIOCHEUR NV TEAROOM DE KRUGER BVBA

Vlaams-Bra- bant					O'COOL NV DAMART TSD NV SPORTSCHOOL DE POORTER CV HEMA BELGIE BVBA CHARLES VOGELE BELGIUM NV CARPETLAND NV L.TORFS NV BRICO BELGIUM NV LIDL ELECTRO AV NV
			Gentsesteenweg 1a 9900 Eeklo	798	BRANTANO NV
	26	Gent - Zuid	Kortrijksesteenweg 1178/1036/1200/1206 9051 Sint-Denijs-Westrem	12 357	FUN BELGIUM NV HEYTENS LANGUAGE & COMPUTING NV AS ADVENTURE NV FINSBURY PROPERTIES NV NEW VANDEN BORRE NV CARPETLAND PIOCHEUR NV CAVRILO N.V. PRIMO STADION NV
	27	Sint-Niklaas	Parklaan 50/87 9100 Sint-Niklaas	3 546	FROST INVEST NV SAID ABDESLAM MUHTAR BVBA FUN BELGIUM NV
			Plezantstraat 268 9100 Sint-Niklaas	1 250	ALDI ERPE MERE NV
			Kapelstraat 119 9100 Sint-Niklaas	940	IMETAM BVBA
	28	Brussel Zuid- West	Nieuwe Stallestraat 219-220 1620 Drogenbos	4 138	AS ADVENTURE NV NEW VANDEN BORRE NV BRANTANO NV
	29	Halle	Edingsesteenweg 75 1500 Halle	3 287	SC RETAIL NV DEVRESSE SA
			Bergensesteenweg 162/420a/460	3 569	AVEVE NV BRANTANO NV EUROKITCHEN NV
			1500-1600 Halle - Sint-Pieters- Leeuw		
			Demaeghtlaan 216-218 1500 Halle	600	BRANTANO NV
	30	Kampenhout	Mechelsesteenweg 44/46/93/91/89/89B 1910 Kampenhout	4 536	EURO SHOE UNIE NV FABRIMODE NV PREMAMAN NV PIOCHEUR NV B&C KEUKENS NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV NORDEX NV
	31	Leuven Oost	Tiensesteenweg 410/370/393 3360 Korbeek-Lo	4 047	PRIMO STADION NV SANTANA BVBA FUN BELGIUM NV
	32	Sint-Joris- Winge	Aarschotsesteenweg 9 3390 Sint-Joris-Winge	6 371	BRANTANO NV FUN BELGIUM NV AS ADVENTURE NV
	33	Zaventem	Leuvensesteenweg 8 1932 Sint-Stevens-Woluwe	2 150	SND SA
			Jozef Van Damstraat 3C 1932 Sint-Stevens-Woluwe	1 872	ANISERCO NV FROST INVEST NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV KRUIDVAT BVBA

Waals-Bra- bant	34	Wavre	Avenue Reine Astrid 4/6 1300 Wavre	1 087	BRANTANO NV
			Rue Pont du Christ 32/7 1300 Wavre	1 730	PIOCHEUR NV CLUB SA
West-Vlaan- deren	35	Brugge Noord	Sint-Pieterskaai 21/24 8000 Brugge	2 174	IN VERBOUWING GOBREL SA
	36	Brugge Oost	Maalsesteenweg 166/255/232 8310 Sint-Kruis	4 039	CARPETLAND NV C&A BELGIË CV
	37	Kortrijk Noord	Ringlaan 32/11 8500-8520 Kortrijk - Kuurne	8 153	I & S FASHION NV JBC NV IMETAM BVBA DE MAMBO NV NEW VANDEN BORRE NV ETS. INFORMATICS FROST INVEST NV
			Ter Ferrants 1-4 8520 Kuurne	4 381	LEEN BAKKER BELGIE NV AVA PAPIERWAREN NV PRIMO STADION NV ACTION BELGIUM BVBA
			Ringlaan Noord 4 8520 Kuurne	995	CARPETLAND
	38	Roeselare	Brugsestraat 377 8800 Roeselare	3 080	BRICO BELGIUM NV
			Brugsesteenweg 508- 510/524/356 A B C 8800 Roeselare	9 882	ANISERCO NV KREFEL NV IMETAM BVBA BELGIAN POSTERS SEATS AND SOFAS N.V. NEW VANDEN BORRE NV OMEGA NV

PROVINCIE	BAANWINKEL EN ANDERE	ADRES	BRUTO (M²)	HUURDERS
Antwerpen	Antwerpen	Slachthuisstraat 27 2000 Antwerpen	1 000	ALDI RIJKEVORSEL NV
	Borsbeek	Frans Beirenslaan 51 2150 Borsbeek	1 250	CARPETLAND NV
	Kasterlee	Geelsebaan 64 2460 Kasterlee	832	ALDI RIJKEVORSEL NV
	Kontich	Koningin Astridlaan 88 2550 Kontich	998	BRANTANO NV
	Mol	Laar 26-28 2400 Mol	1 755	NEW VANDEN BORRE NV ANISERCO NV
Brussels Gewest	Jette	Charleswoestlaan 219-312 1090 Jette	30	KOSTOPOULOS COUPLET BUSTERNA VUYLSTEKE
	Schaarbeek	Jerusalemstraat 48-50 1030 Schaarbeek	840	ALDI CARGOVIL-ZEMST NV
Hene- gouwen	Binche	Rue Zéphérin Fontaine 76A/140 7130 Binche	1 103	SOCIÉTÉ D'EXPL. DES MAGASINS BOUM HTH SPRL
	Chapelle-lez- Herlaimont	Rue des bureaux 3B 7150 Chapelle-lez-Herlaimont	2 604	LEONARDO SPRL LIDL FROST INVEST NV
	Châtelet	rue des Français 152 6200 Châtelet	970	PROFI SA
	Couillet	Route de Philippeville 402/422 6010 Couillet	1 048	BRANTANO NV
	Courcelles	Rue du Général de Gaulle 164 6180 Courcelles	110	VACANT
		Rue Dewiest 86 6180 Courcelles	850	MOBISTAR NV DFA1-CENTRE FUNÉRAIRE MARCHANT BVBA
	Fontaine- l'Evêque	rue de Leernes 2 6140 Fontaine-l'Evêque	2 585	MATCH SA
	Gerpennes	Rue de Bertransart 99 6280 Gerpennes	1 289	BUZIWEB SPRL JBC NV
		Route de la Basse Sambre 713 6060 Gilly	1 910	WIBRA BELGIË NV MEGA STORE SPRL
	Gosselies	Route Nationale 5 6041 Gosselies	1 500	CARPETLAND NV
		rue Tahon 45 6041 Gosselies	1 384	CHARLES VOGELE BELGIUM NV
		Avenue de Wallonie 6 7100 La Louvière	1 895	JBC NV BRANTANO NV
	Mons	chaussée de Binche 50/129 7000 Mons	1 738	EURO SHOE UNIE NV CODDS SPRL
		chée de Ghlin 26 7000 Mons	1 249	CHARLES VOGELE BELGIUM NV
	Montignies-sur- Sambre	Rue de la Persévérance 7-9 6061 Montignies-sur-Sambre	1 566	E5-MODE NV JBC NV
		avenue du Centenaire 50 6061 Montignies-sur-Sambre	650	GUNGOR AYTEKIN (SOCIÉTÉ EN CON- STITUTION)
	Péruwelz	rue Neuve Chaussée 7600 Péruwelz	600	ALDI ROESELARE NV
	Soignies	rue de la Station 125 7060 Soignies	750	PIOCHEUR NV
		Oude Kerkstraat 3A/3B 3650 Dilsen-Stokkem	767	KRUIDVAT BVBA ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV KBC BANK
Limburg	Dilsen-Stokkem			

Luik	Houthalen	Grote Baan 212 3530 Houthalen	830	JBC NV
		Vredelaan 34 3530 Houthalen	1 049	GROUP GL
	Maasmechelen	Majoor Berbenlaan 2 3630 Maasmechelen	870	LIDL
	Aywaille	rue du Chalet 95 4920 Aywaille	820	PROFI SA
	Beyne-Heusay	Grand Route 502 4610 Beyne-Heusay	914	BRANTANO NV
	Fléron	Avenue des Martyrs 186 4620 Fléron	267	LOMOGEA SA
		rue du Bay-Bonnet 4620 Fléron	750	LIDL
	Grivegnée	Rue Servais Malaise 29/31 4030 Grivegnée	395	WIBRA BELGIË NV
	Huy	Rue Joseph Wauters 25A 4500 Huy	1 002	BRANTANO NV
		Quai d'Arona 16 4500 Huy	1 500	FROST INVEST NV CARGLASS NV
	Jupille-sur-Meuse	rue de Chafnay 5-7 4020 Jupille-sur-Meuse	730	PROFI SA
	Seraing	rue de Sewage 3 4100 Seraing	960	SERAING DISCOUNT
	Soumagne	Avenue de la Résistance 318 4630 Soumagne	1 000	JBC NV
	Spa	Avenue Reine Astrid 236/242 4900 Spa	1 220	BRANTANO NV CHEVOLET ANNICK ANISERCO NV
	Wanze	chaussée de Tirlemont 17 9340 Wanze	1 000	NEW TECK SPRL
	Waremme	Chaussée Romaine S/N 4300 Waremme	600	ZANIMO SPRL
Luxemburg	Aubange	Rue du Commerce 6790 Aubange	1 198	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV REDISCO BVBA
	Bastogne	Rue de Marche 104 6600 Bastogne	950	JBC NV
	Habay-la-Neuve	Avenue de la Gare 6720 Habay-la-neuve	2 259	S.A.M.C. SPRL GB RETAIL ASSOCIATES SA ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV
	Libramont	Avenue de Bouillon 54 6800 Libramont	1 949	PARTY 2000 SPRL
	Libramont-Chevigny	rue de Neufchâteau 5 6800 Libramont-Chevigny	1 000	HID SPRL
	Andenne	Avenue Reine Elisabeth 5300 Andenne	1 000	MAXI TOYS BELGIUM SA
Namen	Gembloux	Chaussée de Wavre 42B 5030 Gembloux	600	BRANTANO NV
	Malonne	Ancien Rivage 73 5020 Malonne	372	ANISERCO NV
	Aalst	Gentsesteenweg 442 9300 Aalst	1 000	CARPETLAND NV
Oost-Vlaanderen		Brusselsesteenweg 120 9300 Aalst	1 143	BRANTANO NV
	Erembodegem	Kwadelapstraat 2 9320 Erembodegem	16 277	BRANTANO NV
	Gavere	Stationsstraat 162 9890 Gavere	805	PROFI SA

Vlaams-Brabant	Gent	Fratersplein 11 9000 Gent	800	LIDL
	Gentbrugge	Brusselsesteenweg 662 9050 Gentbrugge	3 365	MUYS NV POER-VOE BVBA
	Geraardsbergen	Astridlaan 38 9500 Geraardsbergen	941	KREFEL NV ALDI ERPE MERE NV BRANTANO NV
	Lokeren	Zelebbaan 67 9160 Lokeren	919	BRANTANO NV
	Maldegem	Koning Leopoldlaan 20 F 9990 Maldegem	1 000	JBC NV
	Melle	Brusselsesteenweg 75 9090 Melle	975	JBC NV
	Munkzwalm	Noordlaan 5 9630 Munkzwalm	3 591	BRANTANO NV MODEMAKERS FASHION NV
	Ninove	Brakelsesteenweg 160 9400 Ninove	2 419	MUYS NV
	Ronse	Engelsenlaan 31 9600 Ronse	786	FROST INVEST NV
	Waasmunster	Grote Baan 154 9250 Waasmunster	999	OPENBARE VERKOPEN.BE BVBA
	Wetteren	Oosterzelesteenweg 127 9230 Wetteren	3 823	KREFEL NV LEGIO IMMO BELGIUM NV CLAUS CHRIS
	Diest	Leuvensesteenweg 168/166 3290 Diest	2 000	LEEN BAKKER BELGIE NV PIOCHEUR NV
	Dilbeek	Ninoofsesteenweg 386 1700 Dilbeek	1 000	BRANTANO NV
	Grimbergen	Waardbeekdreef 6 1850 Grimbergen	942	BRANTANO NV
	Herent	Brusselsesteenweg 4 3020 Herent	796	BRANTANO NV
	Sint-Genesius-Rode	Priorijlaan 74 1640 Sint-Genesius-Rode	250	HANTARIS BVBA
		Waterloosesteenweg 39 1640 Sint-Genesius-Rode	3 900	CEMEPRO SPRL
	Ternat	Assesteenweg 66 1740 Ternat	996	BRANTANO NV
	Tienen	Leuvenselaan 210 3300 Tienen	1 368	BRANTANO NV
		Reizigersstraat 77 3300 Tienen	1 080	JBC NV
	Vilvoorde	Schaarbeeklei 115 1800 Vilvoorde	2 324	DEVOTEC BVBA JBC NV
		Goudbloemstraat 2-4 1800 Vilvoorde	300	KHARBAGH- ZAIDI ZERRAD - CHTAOU
	Zaventem	Hoogstraat 7/7A 1930 Zaventem	1 071	ALDI CARGOVIL-ZEMST NV PERDAEN RONNY PERDAEN MARINA

Waals-Brabant	Corbais	Grand Route 49 1435 Corbais	1 290	GB RETAIL ASSOCIATES SA
	Genval	rue de Volontaires 4 1332 Genval	420	DELITRAITEUR SA
	Jodoigne	Rue du Bosquet 10 en 10A 1370 Jodoigne	1 037	DELHAIZE GROEP
	Nivelles	Avenue de Centenaire 42 1400 Nivelles	1 578	BRICO BELGIUM NV
		Rue du Tienne à deux vallées 3 1400 Nivelles	1 350	PARDIS SA
	Waterloo	Brusselsesteenweg 551 1410 Waterloo	1 000	CARPETLAND NV
West-Vlaanderen	Brugge	Padhoekeweg 52-54 8000 Brugge	1 675	ROBO NV
	Koksijde	Koninklijke Baan 228 8670 Koksijde	1 210	BRANTANO NV
	Meulebeke	Gentstraat 13 8760 Meulebeke	1 204	ALDI ROESELARE NV
	Middelkerke	Biezenstraat 16 8430 Middelkerke	1 065	ELECTRO AV NV REDISCO BVBA
		Torhoutsesteenweg 610 8400 Oostende	1 000	IMETAM BVBA
	Poperinge	Frankrijklaan 2 9870 Poperinge	2 418	HUBO
	Ruddervoorde	Torhoutsestraat 45 8020 Ruddervoorde	750	MATCH SA
	Waregem	Vijfseweg 8790 Waregem	999	C&A BELGIË CV

3. Verslagen van de vastgoeddeskundigen

Verslag van Cushman & Wakefield

Dit verslag heeft betrekking op 312 **panden** van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen.

Wij hebben het genoegen U onze update per 31 maart 2012 van de waardering van de Retail Estates portefeuille en Distriland 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 2,50 mio EUR).

De panden worden hier als een portefeuille beschouwd. Voor een beperkt aantal winkelpanden heeft Retail Estates 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 Aanvangs Rendement) van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals leegstand, step-rents, 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 31/03/2012 van Retail Estates nv bedraagt **360,70 mio EUR** en **de reële waarde bedraagt 352,07 mio EUR**. Op basis van de investeringswaarde, stijgt de waarde van de portefeuille ten opzicht van 31/12/2011 met 2,98 %. Dit is voornamelijk door indexaties en door enkele renovaties en herverhuringen die hebben plaatsgevonden. Dit geeft de portefeuille **een rendement van 7,02%**.

Verslag van CB Richard Ellis

Het verslag van CB Richard Ellis van 31 maart 2012 heeft betrekking op 139 onroerende goederen van Retail Estates nv en haar dochtervennootschappen. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 187,08 mio EUR en de **reële waarde** op **182,51 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 12,95 mio EUR, wat een brutorendement van 6,92% vertegenwoordigt.

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.

• 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 EUR op basis van een huurincasso van 990.000 EUR (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 EUR zal aan de volgende raad van bestuur ter goedkeuring worden voorgelegd met het oog op een uitvoering einde maart 2011. 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 verklaart: 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, die 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 gewijid.



GEZONDHEID

Het investeringsgebied biedt
de onderneming een solide
operationele basis

87% Operationele marge





1A. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.12	31.03.11
Huurinkomsten	1	35.762	34.261
Met verhuur verbonden kosten	2	-290	-416
Nettohuurresultaat		35.473	33.845
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	2.883	3.015
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-3.108	-3.352
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	5	-45	-39
Vastgoedresultaat		35.204	33.469
Technische kosten	6	-1.062	-1.036
Commerciële kosten	7	-119	-99
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	8	-81	-40
Beheerskosten vastgoed	9	-900	-1.018
Andere vastgoedkosten	10	-5	-11
Vastgoedkosten		-2.165	-2.204
Operationeel vastgoedresultaat		33.038	31.266
Algemene kosten van de vennootschap	11	-2.194	-2.067
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		30.844	29.199
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	12	-50	5
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	9.396	10.395
Operationeel resultaat		40.191	39.599
Financiële opbrengsten	14	1.045	528
Intrestkosten	15	-13.962	-13.071
Andere financiële kosten	16	-61	-80
Financieel resultaat		-12.977	-12.623
Resultaat vóór belastingen		27.213	26.975
Belastingen	17	147	-283

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.12	31.03.11
Nettoresultaat		27.360	26.692
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		27.360	26.692
Toelichting:			
Netto Courant Resultaat (aandeel groep)		18.014	16.292
Resultaat op de portefeuille		9.346	10.400

RESULTAAT PER AANDEEL	Bijlagen	31.03.12	31.03.11
Aantal gewone aandelen in omloop	18	5.437.074	5.061.663
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	18	5.317.934	4.915.380
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	20	5,14	5,43
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	20	5,14	5,43
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	20	3,32	3,30
Netto courant resultaat per aandeel (in €) ¹		3,39	3,31

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 winstdeelnamen. Als het netto courant resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 3,34 € per aandeel.

1B. Componenten van het totaalresultaat

Componenten van het totaalresultaat (Statement of other comprehensive income) - (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Nettoresultaat	27.360	26.692
Andere elementen van het totaalresultaat		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.696	-1.270
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-17.091	7.122
TOTAALRESULTAAT	8.573	32.544

2. GECONSOLIDEERDE balans

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.12	31.03.11
Vaste Activa		537.938	506.981
Goodwill			
Immateriële vaste activa	21	82	74
Vastgoedbeleggingen	22	537.472	505.588
Andere materiële vaste activa	21	363	264
Financiële vaste activa	23		1.033
Handelsvorderingen en andere vaste activa	24	21	22
Vlottende Activa		17.006	15.296
Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop	25	13.159	10.778
Handelsvorderingen	26	495	682
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	27	1.216	2.482
Kas en kasequivalenten	28	1.450	1.150
Overlopende rekeningen	29	686	205
TOTAAL ACTIVA		554.944	522.278

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.12	31.03.11
Eigen vermogen		241.336	229.607
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		241.336	229.607
Kapitaal	30	121.174	112.989
Uitgiftepremies	31	43.268	33.418
Reserves		49.533	56.509
Nettoresultaat van het boekjaar		27.360	26.692
Minderheidsbelangen			
Verplichtingen		313.608	292.671
Langlopende verplichtingen		285.561	273.958
Provisie			
Langlopende financiële schulden	38	257.423	261.768
Kredietinstellingen		257.423	261.768
Financiële leasing			
Andere langlopende verplichtingen	34	28.139	12.189

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.12	31.03.11
Kortlopende verplichtingen		28.047	18.713
Kortlopende financiële schulden	38	16.215	7.177
Kredietinstellingen		16.215	7.177
Financiële leasing			
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35	9.687	8.914
Andere kortlopende verplichtingen	36	164	361
Overlopende rekeningen	37	1.981	2.260
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		554.944	522.278

SCHULDRATIO	31.03.12	31.03.11
Schuldratio (1)	51,08%	53,38%

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP	31.03.12	31.03.11
Nettoactief per aandeel (reële waarde) (2)	44,39	45,36
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) (3)	46,99	47,82
Nettoactief per aandeel (reële waarde) (2) ex dividend	41,59	42,66
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) (3) ex dividend	44,19	45,12
Nettoactief per aandeel (reële waarde) (2) ex dividend ex IAS 39	46,40	44,46
Nettoactief per aandeel (investeringswaarde) (3) ex dividend ex IAS 39	49,01	46,92

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

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

(3) Het nettoactief 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 aande

3. Mutatie-overzicht van het eigen vermogen

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)		Kapitaal Gewone aandelen	Uitgiftepremies	
Balans volgens IFRS op 31 maart 2010		103.851	24.358	
- Nettoresultaatverwerking 2010-2011				
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves				
- Reclassificatie tussen reserves				
- Dividenden boekjaar 2009-2010				
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura		9.507	9.060	
- Minderheidsbelangen				
- Kosten van kapitaalverhoging		-369		
- Overige				
- Totaalresultaat 31/03/2011				
Balans volgens IFRS op 31 maart 2011		112.989	33.418	
- Nettoresultaatverwerking 2011-2012				
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves				
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves				
- Reclassificatie tussen reserves				
- Dividenden boekjaar 2010-2011				
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura		8.446	9.850	
- Minderheidsbelangen				
- Kosten van kapitaalverhoging		-261		
- Overige				
- Totaalresultaat 31/03/2012				
Balans volgens IFRS op 31 maart 2012		121.174	43.268	
	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Beschikbare reserves	
* Detail van de reserves (in duizenden €)				
Balans volgens IFRS op 31 maart 2010	295	63.615	1.023	
- Nettoresultaatverwerking 2010-2011				
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		1.760		
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves				
- Reclassificatie tussen reserves	39	-1.473	1.473	
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura				
- Minderheidsbelangen				
- Kosten van kapitaalverhoging				
- Overige		-27		
- Totaalresultaat 31/03/2011				
Balans volgens IFRS op 31 maart 2011	334	63.875	2.496	
- Nettoresultaatverwerking 2011-2012				
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		10.395		
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves				
- Reclassificatie tussen reserves	35	-1.537	1.537	
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura				
- Minderheidsbelangen				
- Kosten van kapitaalverhoging				
- Overige		-1.681 ¹		
- Totaalresultaat 31/03/2012				
Balans volgens IFRS op 31 maart 2012	369	71.052	4.033	

1 Daling waardering van de niet-bebouwde gronden Westende. Deze daling wordt verwerkt via een variabele prijsaanpassing in het contract.

	Reserves *	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Totaal Eigen Vermogen
	46.988	15.309	534	191.040
				0
	1.760	-1.760		0
	1.897	-1.897		0
	39	-39		0
		-11.613		-11.613
				18.567
			-534	-534
				-369
	-27			-27
	5.852	26.692		32.544
	56.509	26.692	0	229.608
				0
	10.395	-10.395		0
	2.844	-2.844		0
				0
		-13.453		-13.453
				18.296
				0
				-261
	-1.427			-1.427
	-18.787	27.360		8.573
	49.534	27.360	0	241.336

	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
	-11.179	-16.218	9.452	46.988
				1.760
			1.936	1.936
			-39	0
				-27
	-1.270	7.122		5.852
	-12.449	-9.096	11.349	56.509
				0
				10.395
			2.844	2.844
			-35	0
				0
				0
				0
			254	-1.427
	-1.696	-17.091		-18.787
	-14.145	-26.187	14.412	49.534

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(in duizenden €)

	31.03.12	31.03.11
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.150	642
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	20.054	14.273
Nettowinst van het boekjaar:	27.360	26.692
Operationeel resultaat	40.191	39.599
Betaalde intresten	-13.508	-12.743
Ontvangen intresten	33	32
Ontvangen dividenden		
Betaalde vennootschapsbelastingen	-1.164	-227
Toe te rekenen intresten		
Andere	1.808	32
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-9.136	-10.097
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
– Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa	177	177
– Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	33	126
* Andere niet-kas elementen		
– Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-9.396	-10.395
– Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	50	-5
* Andere		
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	1.831	-2.322
* Beweging van activa:		
– Handelsvorderingen en Overige vorderingen	876	8.457
– Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.266	-1.160
– Overlopende rekeningen	-482	-10
* Beweging van verplichtingen:		
– Handelsschulden en andere kortlopende schulden	646	-10.077
– Andere kortlopende verplichtingen	-197	166
– Overlopende rekeningen	-279	301

(in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.169	-18.656
Aanschaffing van immateriële vast activa	-60	-30
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	-25.614	-16.717
Vervreemding van vastgoedbeleggingen	17.426	8.820
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-1.697	-10.663
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Aanschaffing van andere materiële activa	-223	-109
Vervreemding van langlopende financiële vast activa		
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa		43
Vervreemding van activa bestemd voor verkoop		
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.584	4.890
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
– Toename van de financiële schulden	26.480	29.205
– Afname van de financiële schulden	-22.242	-13.476
* Verandering in andere verplichtingen		
– Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	-108	1.679
– Toename (+) / Afname (-) in andere schulden		
– Afname in minderheidsbelangen		-534
* Dividend		
– Dividend van het vorige boekjaar (-)	-13.453	-11.614
* Kosten van kapitaalverhoging	-261	-369
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	1.450	1.150

FINANCIEEL VERSLAG

1. Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening

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 2012 omvat de Onderneming en haar dochterondernemingen (de "Groep"). De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 23 mei 2012 en zal aan de jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 25 juni 2012.

Belangrijke grondslagen voor financiële verslaggeving

• 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 K.B. Gedurende de boekjaren eindigend op 31 maart 2012 en 31 maart 2011 werd op die manier respectievelijk 1,70 mio EUR en 1,27 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 2011

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:

- wijziging IAS 32 - Classification of Rights Issues
- wijziging IAS 24 - Related Party Disclosures
- wijziging IAS 19 en IFRIC 14 - Prepayments of a Minimum Funding Requirement
- aanpassing IFRS 1 - Limited Exemption from Comparative IFRS 7 Disclosures for First-time Adopters
- verbetering van IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34 en IFRIC 13 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject (mei 2010)
- IFRIC 19 - Extinguishing Liabilities with Equity Instruments

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

De wijzigingen aan IFRS 7 - Financiële instrumenten: Informatieverschaffing - Overdrachten van financiële activa die vanaf volgend jaar van toepassing zijn, zullen geen impact hebben op de presentatie, de toelichtingen of de resultaten van de Groep.

De andere publicaties van het IASB zijn nog niet door de Europese commissie goedgekeurd. Het gaat om: Wijziging IFRS 1 - Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters (1/7/2011); Wijziging aan IAS 12 - Recovery of Underlying Assets (1/1/2012); IAS 1 - Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); IFRS 10 - Consolidated Financial Statements (1/1/2013); IFRS 11 - Joint Arrangements (1/1/2013); IFRS 12 - Disclosures of Involvement with other Entities (1/1/2013); IAS 27 - Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 - Investment in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); IFRS 13 - Fair Value Measurement (1/1/2013); Wijziging IAS 19 - Employee Benefits (1/1/2013); IFRIC 20 - Stripping costs in the production

phase of a surface mine (1/1/2013 - not endorsed); Wijzigingen aan IFRS 7 - Disclosures - Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2014 - not endorsed); IFRS 9 - Financial instruments (1/1/2015).

• Grondslag voor de opstelling

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

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

• 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.

• 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.

• 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 gehervardeerd 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.

• Goodwill

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

• 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 controlevererving), 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.

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 verkoopomstandigheden 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.

• 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-afrekbare 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.

• 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.

• 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.

• 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 2012 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 verkoopsofbrengst, 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.

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 nettohuurinkomsten 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 nettoopbrengst, 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 nettoliquidatiecoupon 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.

• 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.

• 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.

• 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.

• 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.

• 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.

• Vastgoedresultaat

Het nettohuurresultaat 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.

• 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.

• 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.

• 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.

• 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.

• 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 waardeestijging 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.

Financieel risicobeheer

• Renterisico

49,30 % 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 4 à 5 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 88 % van haar leningen af tegen een vaste intrestvoet of tegen een variabele intrestvoet die onmiddellijk wordt omgezet naar een vaste intrestvoet. Het nettoresultaat 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.

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.

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

• 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.

• Toelichtingen 2011-2012

Historische evolutie van de schuldgraad

De schuldgraad van Retail Estates nv 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 nv nooit de 65%.

Evolutie schuldgraad op langer termijn

De raad van bestuur beschouwt een schuldgraad van $\pm 55\%$ 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 51,08% heeft Retail Estates nv een investeringspotentieel van 220 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 de winst

over boekjaar 2011-2012 (15,11 mio EUR) en de gebudgetteerde winstverwachting voor het eerste kwartaal van boekjaar 2012-2013 zal de schuldgraad per 30/06/2012 55,88 % bedragen. Rekening houdend met de winstverwachting voor het volledig jaar zou de schuldgraad per 31/03/2013 53,15% bedragen.

In december 2010 heeft Retail Estates nv de controle verworven over de vennootschappen Belgian Wood Center nv en Flanders Retail Invest bvba die projecten ontwikkelen in respectievelijk Brugge en Tongeren. In de loop van het boekjaar 2011-2012 werden de benodigde vergunningen bekomen en de bouwwerken opgestart. Op 31 maart 2012 werd in totaal 19,80 mio EUR geïnvesteerd in de bouw van deze winkelpanden. De totale investering zal bestaan uit de uitgevoerde werken en nog uit te voeren werken enerzijds en de afrekening van de variabele prijs met betrekking tot de aandelen Flanders Retail Invest en Belgian Wood Center anderzijds. Deze variabele prijs is afhankelijk van de evolutie van de verhuringen en wordt op 31 maart 2012 ingeschat op 10,53 mio EUR.

In overeenstemming met de waarderingsregels worden deze projecten gewaardeerd aan reële waarde na aftrek van de nog uit te voeren werken.

Bij definitieve oplevering van deze projecten (die uiterlijk 30 september 2012 verwacht wordt) en na afrekening van de variabele prijs met betrekking tot de aandelen zullen deze een bijkomend effect hebben op de schuldgraad van 2,08% (dit effect zit verwerkt in de schuldgraadprognose zoals hierboven vermeld).

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 118,81 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 2,12% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 8,31 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 2010-2011 werden 13 panden verkocht met een nettoverkoopprijs van 8,64 mio EUR, in het afgelopen boekjaar werden 12 panden verkocht met een nettoverkoopprijs van 17,87 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 en
- 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.

2. 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 €)	31.03.12	31.03.11
Huur	34.994	33.526
Gegarandeerde opbrengsten		
Ontvangen operationele leasingvergoedingen	769	749
Huurkortingen		
Huurvoordelen ('incentives')		-15
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		
Totaal huuropbrengsten	35.762	34.261

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.

Voor het totaal van de panden die de laatste 3 boekjaren constant in portefeuille zijn gehouden bedraagt de evolutie van de huurinkomsten 1,33 mio EUR of 4,45% (3,14% komt van indexaties, de rest van huurhervormingen). De laatste 3 jaar zijn er voor 18,5% van de gebouwen

huurcontracten hernieuwd of nieuwe huurcontracten afgesloten. De gemiddelde huurprijzen gingen voor dit deel van de portefeuille van 67,15 EUR naar 85,93 EUR per m².

Het geven van huurvrije periodes is eerder zeldzaam in de perifere winkelmarkt. De laatste 3 jaar werden op een portefeuille van 450 panden in totaal 20 maand huurvrije periode gegeven, wat verwaarloosbaar is. Behalve huurvrije periodes worden geen andere materiële incentives gegeven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

(in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Binnen één jaar	836	1.414
Tussen één en vijf jaar	9.654	5.897
Meer dan vijf jaar	30.164	27.389

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.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen partijen een plaatsbeschrijving

opgesteld 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 €)	31.03.12	31.03.11
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-257	-290
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-33	-126
Totaal met verhuur verbonden kosten	-290	-416

• Bijlage 3

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Doorrekening van huurlasten	618	605
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.265	2.410
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.883	3.015

• Bijlage 4

Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	31.03.12	31.03.11
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-764	-893
Voorheffingen en belastingen	-2.344	-2.460
Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.108	-3.352

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 €)	31.03.12	31.03.11
Overige opbrengsten en kosten van de verhuring	-45	-39
Totaal andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-45	-39

Toelichting vastgoedkosten

• Bijlage 6

Technische kosten (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Recurrente technische kosten	-849	-790
Structureel onderhoud	-849	-790
Niet-recurrente technische kosten	-212	-246
Occasioneel onderhoud	-217	-158
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-46	-113
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	51	26
Totaal technische kosten	-1.062	-1.036

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 €)	31.03.12	31.03.11
Makelaarscommissies	-24	-51
Marketingkosten m.b.t. gebouwen	-38	
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-19	-17
Andere	-37	-31
Totaal commerciële kosten	-119	-99

• Bijlage 8

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Leegstandslasten van het boekjaar	-60	-13
Onroerende voorheffing leegstand	-21	-27
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-81	-40

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). De kostprijs van de leegstaande goederen bedraagt per 31 maart 2012 0,23% van de ontvangen

huurinkomsten ten opzichte van 0,12% op 31 maart 2011. De vastgoedpercentages zijn historisch nooit lager dan 98% geweest.

• 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 €)

	31.03.12	31.03.11
Kantoorkosten	-70	-53
Informatica	-38	-15
Andere	-31	-37
Huisvestingskosten	-53	-81
Erelonen aan derde partijen	-23	
Public relations, communicatie en advertenties	17	-42
Personeelskosten	-683	-739
Bezoldigingen	-385	-433
Sociale zekerheid	-140	-133
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-28	-35
Andere	-131	-138
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	1	-5
Taksen en wettelijke kosten		
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting & software	-90	-99
Totaal beheerskosten vastgoed	-900	-1.018

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

	31.03.12	31.03.11
Vastgoedafdeling	6,04	7,33
Totaal	14,10	12,70
Gemiddeld	13,20	11,90

• Bijlage 10

Andere vastgoedkosten (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Overige andere vastgoedkosten	-5	-11
Totaal andere vastgoedkosten	-5	-11

• 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 €)	31.03.12	31.03.11
Kantoorkosten	-86	-32
Informatica	-51	-11
Andere	-34	-21
Huisvestingskosten	-63	-44
Erelonen aan derde partijen	-408	-405
Recurrente	-169	-125
Advocaten		
Revisoren	-163	-121
Andere	-6	-4
Niet-recurrente	-91	-125
Advocaten	-29	-58
Notariskosten	-13	-3
Consultants	-49	-64
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	-147	-155
Public relations, communicatie en advertenties	-67	-43
Personeelskosten	-686	-547
Bezoldigingen	-384	-309
Sociale zekerheid	-129	-97
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-32	-23
Andere	-141	-118
Bestuurdersvergoedingen	-214	-186
Taksen en wettelijke kosten	-670	-810
Totaal algemene kosten	-2.194	-2.067

• **Bijlage 12**

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	17.918	8.640
Netto verkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs-transactiekosten)	17.868	8.645
Totaal winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	-50	5

In het totaal werden gedurende het afgelopen boekjaar 12 panden verkocht voor een totaalbedrag van 17,87 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 €)	31.03.12	31.03.11
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	9.746	10.871
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-350	-476
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	9.396	10.395

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 €)	31.03.12	31.03.11
Intresten bevat in de kost van de betrokken activa (1)	982	425
Intrestopbrengsten	6	10
Andere	57	93
Totaal financiële opbrengsten	1.045	528

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

• Bijlage 15

Intrestkosten (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Nominale intresten op leningen	-13.962	-13.071
Totaal interestkosten	-13.962	-13.071

De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 4,83 % per 31.03.2012 en 4,97% per 31.03.2011. 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.

De evolutie van de verhouding intrestlasten op leningen versus ontvangen huurinkomsten bedraagt 39,04% op 31 maart 2012 ten opzichte van 38,62% het jaar voordien.

• Bijlage 16

Andere financiële kosten (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Bankkosten en andere commissies	-61	-80
Totaal andere financiële kosten	-61	-80

• Bijlage 17

Vennootschapsbelasting (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Onderneming	204	-92
1. Vennootschapsbelasting	35	221
Belasting aan het tarief van 33,99%	-28	116
Correctie van vorig boekjaar	63	105
2. Resultaat belastbaar aan 16,5% (zgn. exit tax)	169	-314
Dochterondernemingen	-57	-191
1. Vennootschapsbelasting	-81	-405
Belasting van het lopende jaar	-83	-406
Correctie van vorig boekjaar	2	1
2. Exit tax	24	214
Totaal vennootschapsbelasting	147	-283

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 16,99 % indien de respectievelijke raden van bestuur van Retail Estates nv en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de vastgoedbevak.

• **Bijlage 18**

Aantal aandelen en winst per aandeel

	31.03.12	31.03.11
Bewegingen van het aantal aandelen	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.061.663	4.639.127
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	5.437.074	5.061.663
Aantal dividendgerechtigde aandelen (gewogen gemiddelde)	5.395.408	4.981.959
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de winst per aandeel	5.317.934	4.915.380

Kapitaalverhogingen via raad van bestuur (in het kader van het toegestaan kapitaal):

De raad van bestuur heeft op **16 juni 2011** met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal besloten tot een kapitaalverhoging ten bedrage van 4,29 mio EUR (waarvan 1,98 mio EUR kapitaal en 2,31 mio EUR uitgiftepremies). Hierbij werden 5 winkelpanden gelegen te Kasterlee, Genk (Winterslag), Houthalen-Helchteren, Jodoigne en Zonhoven, ingebracht. Er werden 88.397 aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 48,61 EUR per aandeel. Deze uitgifteprijs werd bepaald op basis van de gemiddelde beurskoers van de 30 dagen die de emissie voorafgingen verminderd met het nettobedrag van het dividend dat op 5 juli 2011 betaalbaar wordt gesteld. Deze nieuw uit te geven aandelen delen in de winst van het boekjaar, dat een aanvang nam op 01 april 2011, maar zijn niet dividendgerechtigd met betrekking tot de winst van het boekjaar 2010-2011.

Kapitaalverhogingen via beslissing buitengewone algemene vergaderingen

Op **27 juni 2011** werd een kapitaalverhoging goedgekeurd in het kader van een partiële splitsing van de nv Fun Belgium. Drie winkelpanden ter waarde van 12 mio EUR (waarvan 5,52 mio EUR maatschappelijk kapitaal en 6,48 mio EUR uitgiftepremie) werden ingebracht. Er werden 245.348 nieuwe aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 48,91 EUR per aandeel. Deze uitgifteprijs is gebaseerd op de gemiddelde beurskoers van de 30 dagen die de emissie voorafgingen verminderd met het nettobedrag van het dividend dat op 5 juli 2011 betaalbaar wordt gesteld. De nieuwe aandelen delen in de winst van het boekjaar, dat aanvang op 1 april 2011, maar zijn niet dividendgerechtigd met betrekking tot de winst van het boekjaar 2010-2011. Op **30 maart 2012** werd de partiële splitsing van Ars nv goedgekeurd, waarbij een winkelpand ter waarde van 2 mio EUR werd ingebracht. Hierbij

werden 41.666 aandelen uitgegeven aan een emissieprijs van 48 EUR per aandeel. Deze nieuwe aandelen delen in de winst van het boekjaar dat aanvangt op 1 april 2012 en zijn dus niet dividendgerechtigd met betrekking tot de winst van het boekjaar 2011-2012. De kapitaalverhoging wordt ten bedrage van 937.485 EUR toegewezen aan de post "kapitaal" en ten bedrage van 1.062.515 EUR aan de post "uitgiftepremie". Door voornoemde kapitaalverhogingen werd het kapitaal verhoogd tot 122.336.290,20 EUR, vertegenwoordigd door 5.437.074 aandelen.

• **Bijlage 19**

Bepaling van het bedrag van de minimale dividenduitkering

(in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Nettowinst (geconsolideerd)	27.360	26.692
Transacties van niet-courante aard begrepen in het netto resultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugnemingen van afschrijvingen (-)	177	177
Andere elementen van niet-courante aard (+/-)	-159	226
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	50	-5
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (+/-)	-9.396	-10.395
Nettobedrijfsresultaat	18.031	16.695

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

Van dit nettobedrijfsresultaat dient 80% verplicht uitgekeerd te worden.

• **Bijlage 20**

Berekening van de winst per aandeel (in €)	Winst per aandeel 31.03.12	Winst per aandeel 31.03.11
Gewone nettowinst per aandeel (1)	5,14	5,43
Verwaterde nettowinst per aandeel (2)	5,14	5,43
Uitkeerbare winst per aandeel (3)	3,32	3,30
Minimum uit te keren winst per aandeel (4)	2,65	2,64
Voorgesteld brutodividend per aandeel in €	2,80	2,70
Pay-out ratio	83,78%	80,57%

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

(2) De verwaterde winst per aandeel is het nettoresultaat 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 15,11 mio EUR d.i. 83,78% van het nettobedrijfsresultaat.

• Bijlage 21

Vaste activa -exclusief vastgoedbeleggingen

Investerings- en afschrijvingstabel (in duizenden €)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	31.03.12	31.03.11	31.03.12	31.03.11
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	454	424	724	675
Aanschaffingen	60	30	226	80
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)			-146	-2
Overboekingen van (naar) andere posten				-30
Per einde van het boekjaar	514	454	804	724
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	380	312	459	380
Saldo overgenomen vennootschappen				
Afschrijvingen (1)	52	68	124	110
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)			-142	-30
Per einde van het boekjaar	432	380	441	459
Nettoboekwaarde	82	74	363	264

(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.

• Bijlage 22

Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Investerings- en herwaarderings- tabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen		Activa bestemd voor verkoop		Totaal	
	31.03.12	31.03.11	31.03.12	31.03.11	31.03.12	31.03.11
Saldo per einde van het vorige boekjaar	505.588	448.326	10.778	1.274	516.366	449.600
			-1.639		-1.639	
Verwerving d.m.v. aankoop vastgoed- vennootschappen	1.526	39.255		9.207	1.526	48.462
Geactiveerde financieringskosten	982	425			982	425
Aankoop en inbreng van vastgoed- beleggingen	41.397	16.665			41.397	16.665
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoed- vennootschappen						0
Verkoop Vastgoedbeleggingen	-6.415	-7.191	-11.011	-1.629	-17.426	-8.820
Overdracht naar activa aangehouden tot verkoop	-15.032	-1.926	15.032	1.926		0
Variatie in de reële waarde (+/-)	9.427	10.033			9.427	10.032
Per einde van het boekjaar	537.472	505.588	13.159	10.778	550.631	516.366
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	551.289	517.767	13.488	11.047	564.777	528.814

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 nettohuurinkomsten. Het gebruikte discontotarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringsmarkt waargenomen discontotarieven 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;
- erfpachtsovereenkomsten 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 vastgoedbevaks gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taksen voor de vastgoedportefeuilles van vastgoedbevaks 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.

Gedurende boekjaar 2011-2012 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor een bedrag van 1,71 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 0,01 mio EUR cash. De nettokasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 1,70 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 1,56 mio

EUR, variatie in het werkkapitaal van 0,60 mio EUR, en een stijging van de financiële schulden met 0,46 mio EUR. Verder werden gedurende het afgelopen boekjaar 12 panden verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 17,43 mio EUR.

Gedurende boekjaar 2010-2011 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor het bedrag van 17,66 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 7 mio EUR cash. De nettokasstroom 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 13 panden verkocht gedurende het boekjaar 2010-2011, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 8,82 mio EUR.

• Bijlage 23

Financiële vaste activa (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Financiële derivaten	0	1.033
Totaal financiële vaste activa	0	1.033

• Bijlage 24

Handelsvorderingen en andere vaste activa (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Borgtochten betaald in geldmiddelen	21	22
Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa	21	22

Vlottende activa

• Bijlage 25

Vaste activa of groep van vaste activa bestemd voor verkoop (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Activa bestemd voor verkoop	13.159	10.778
Totaal activa bestemd voor verkoop	13.159	10.778

• Bijlage 26

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Handelsvorderingen	848	1.453
Op te stellen facturen	161	154
Dubieuze debiteuren	-741	-1.174
Te innen opbrengsten		4
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-land	223	246
Andere	4	
Totaal handelsvorderingen	495	682

Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen

beperkt tot ongeveer 17% van het openstaand bedrag op 31/03/2012, zijnde een risico van 0,015 mio EUR (na aftrek van de dubieuze debiteuren).

Dubieuze debiteuren - mutatietafel (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Per einde van het vorige boekjaar	-1.174	-1.122
Uit overgenomen vennootschappen		-12
Toevoegingen & terugnamens	13	-126
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	420	86
Per einde van het boekjaar	-741	-1.174

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. Handelsvorderingen zijn contant

betalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ouderdomsstructuur van de vorderingen.

	31.03.12	31.03.11
Vervallen < 30 dagen	60	223
Vervallen 30-90 dagen	41	60
Vervallen > 90 dagen	747	1.169

• Bijlage 27

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Terug te vorderen BTW		4
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	24	
Terug te vorderen roerende voorheffing	615	1.872
Recuperatie registratierechten	64	64
Vorderingen op verkopen		
Andere	513	542
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.216	2.482

• Bijlage 28

Kas en kasequivalenten (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Banken	1.450	1.150
Geldmiddelen		
Totaal kas en kasequivalenten	1.450	1.150

• Bijlage 29

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Te recupereren onroerende voorheffing		
Overige over te dragen kosten	680	176
Overige Verkregen opbrengsten	6	29
Totaal overlopende rekeningen actief	686	205

• Bijlage 30

Eigen vermogen

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaalbewe- ging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecre- eerde 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 overgedra- gen 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 overgedra- gen 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 vastgoedcer- tificaten Distri-Land	4.907	47.043	372.216	3.568.614
5/11/2004	Gedeeltelijke incorporatie emis- siepremie	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
16/06/2011	Inbreng in natura	1.989	115.879	88.397	5.150.060
27/06/2011	Inbreng in natura	5.520	121.399	245.348	5.395.408
30/03/2012	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	937	122.336	41.666	5.437.074

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 achthonderdnegenentachtigduizend vijfhonderdtweeënveertig EUR 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.

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.

• Bijlage 31

Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies (in duizenden €)

Datum	Verrichting	Uitgiftepremies 31.03.12
Vorig Boekjaar		33.418
16/06/2011	Inbreng in natura	2.308
27/06/2011	Inbreng in natura	6.480
31/03/2012	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	1.063
Totaal uitgiftepremies		43.268

• Bijlage 32

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)

	31.03.12	31.03.11
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-12.449	-11.179
Mutatie gedurende het boekjaar	-1.697	-1.270
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.146	-12.449

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.

• Bijlage 33

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Variatie in de reële waarde van rente swaps	-26.187	-9.096
Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-26.187	-9.096

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 nettoresultaat 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. De financiële instrumenten zijn level 2 instrumenten.

• Bijlage 34

Andere langlopende verplichtingen (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Waarborgen ontvangen in geldmiddelen		
Financiële derivaten	26.187	10.129
Andere langlopende verplichtingen	1.951	2.060
Totaal andere langlopende verplichtingen	28.139	12.189

• **Bijlage 35**

Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Handelsschulden	1.563	259
Voorschotten ontvangen van huurders		
Te ontvangen facturen	2.112	1.894
Belastingsschulden	1.765	1.590
Exit tax	3.816	4.752
Andere uitgestelde belastingen		
Andere kortlopende schulden	430	418
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.687	8.914

• **Bijlage 36**

Andere kortlopende verplichtingen (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Te betalen dividenden	122	320
Verplichtingen op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen		
Andere	42	42
Totaal andere kortlopende verplichtingen	164	361

• **Bijlage 37**

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Overige toe te rekenen kosten	973	1.167
Over te dragen opbrengsten (doorfacturatie)	1.008	1.093
Totaal overlopende rekeningen	1.981	2.260

• **Bijlage 38**

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	257.423	261.768
Subtotaal	257.423	261.768
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	16.215	7.177
Financiële leasing		
Subtotaal	16.215	7.177
Totaal	273.638	268.945

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Tussen één en twee jaar	25.016	19.022
Tussen twee en vijf jaar	219.347	154.290
Meer dan vijf jaar	13.060	88.455
Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Leningen aan een variabele rente	241.135	236.386
Leningen aan een vaste rente	32.503	32.558
Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten: (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Vervallende binnen het jaar		
Vervallende na één jaar	66.900	20.500
Inschatting van de toekomstige intrestlasten	Totale toekomstige intrestlast	
	31.03.12	31.03.11
Binnen één jaar	13.208	13.045
Tussen één en vijf jaar	30.503	38.483
Meer dan vijf jaar	1.463	5.269
Totaal	45.174	56.797

Langlopende en kortlopende financiële schulden

88 % van de leningen hebben een variabele rente die volledig is ingedekt via interest rate swap contracten die de variabele rentevoet swappen tegen vaste rentevoeten of hebben een vaste rentevoet. Zie bijlage 41.

Bij de inschatting van de toekomstige intrestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31/03/2012 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend

zijn. Voor het niet-ingedekt gedeelte van de schulden van een totaal van 24,38 mio EUR werd rekening gehouden met de Euribor per 31/03/2012 + 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. 88% 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 convenant van 60% af m.b.t. de schuldgraad.

Financiële activa en verplichtingen

1. Overzicht

Per 31 maart 2012		Totaal	Activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening	Leningen en vorderingen	Verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs
ACTIVA					
Financiële vaste activa					
F.	Financiële vaste activa				
I.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	21		21	
Financiële vlottende activa					
D.	Handelsvorderingen	495		495	
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.216		1.216	
F.	Kas en kasequivalenten	1.450		1.450	
Totaal financiële vaste activa		3.182	0	3.182	
Verplichtingen					
Langlopende financiële verplichtingen					
B.	Langlopende financiële schulden	257.423			257.423
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	28.139	26.187		1.952
Kortlopende financiële verplichtingen					
B.	Kortlopende financiële schulden	16.215			16.215
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.687			9.687
E.	Andere kortlopende verplichtingen	164			164
Totaal financiële verplichtingen		309.676	26.187		285.441

Per 31 maart 2011

	Totaal	Activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening	Leningen en vorderingen	Verplichtingen 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 nv heeft op 31 maart 2012 241,14 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 31,87 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet. Van de schulden met variabele rentevoet zijn er 216,76 mio EUR ingedekt via

intrest 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 2011/2012, 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. Deze reële waarde wordt in volgende tabel informatief vermeld, de boekwaarde is de nominale waarde.

	31.03.12	
	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	31 875	33 208

• **Bijlage 40**

Financiële instrumenten

Retail Estates nv 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 -26,187 KEUR op 31 maart 2012 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 €)

	31.03.12		31.03.11	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Interest Rate Swap	0	26.187	1.033	10.129

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) Intrest 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) Intrest Rate Swap bij BNP Paribas 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) Intrest 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) Intrest Rate Swap bij BNP Paribas Fortis Bank voor een notioneel bedrag van 13 000 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,07 % tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2007 tot september 2013.
- 5) Intrest 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) Intrest Rate Swap bij BNP Paribas 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) Intrest 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) Intrest 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) Intrest 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) Intrest Rate Swap bij Belfius 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) Intrest Rate swap bij Belfius 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.
- 12) Intrest Rate swap bij Belfius 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 december 2015.
- 13) Intrest Rate swap bij Belfius bank voor een notioneel bedrag van 8.500 KEUR, met een vaste rentevoet van 4,935% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van mei 2010 tot maart 2017.
- 14) Intrest Rate swap bij Belfius 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.
- 15) Intrest Rate swap bij Belfius 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.
- 16) Intrest Rate swap bij Belfius 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.
- 17) Intrest Rate swap bij Belfius 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.
- 18) Intrest Rate swap bij Belfius 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.
- 19) Intrest Rate swap bij BNP Paribas Fortis bank voor een notioneel bedrag van 12.580 KEUR, met een vaste rentevoet van 3,89% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van maart 2009 tot december 2023.
- 20) Intrest Rate swap bij KBC bank voor een notioneel bedrag van 10.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 2,3225% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van juli 2011 tot december 2015.
- 21) Intrest Rate swap bij Belfius bank voor een notioneel bedrag van 10.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 3,03% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van juni 2012 tot september 2017.
- 22) Intrest Rate swap bij ING bank voor een notioneel bedrag van 25.000 KEUR, met een vaste rentevoet van 1,695% tegen euribor 3 maanden. Looptijd van december 2011 tot juni 2016.

• Bijlage 41

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 €)	31.03.12	31.03.11
Bestuurders	414	386
Totaal	414	386

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap. Retail Estates nv heeft geen directiecomité. Deze bedragen zijn allemaal kortetermijnvergoedingen.

• **Bijlage 42**

Honorarium Commissaris (excl BTW)

31.03.12

Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	103
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten	
- Andere controle opdrachten	5
- Belastingadvies opdrachten	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0

• **Bijlage 43**

Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

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.

Per 31.03.2012

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2011-2012 resulteerden in een vastgoedstijging van 25,92 mio EUR. De totale huurinkomsten stijgen met 1,11 mio EUR in boekjaar 2011-2012 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2011 zouden de huurinkomsten met 2,55 mio EUR gestegen zijn.

Het operationeel resultaat steeg met 0,96 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

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.

Per 31.03.2012

Er werden gedurende het afgelopen boekjaar 12 panden verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 17,43 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvestering met 0,67 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2011 zouden de huurinkomsten met 1,05 mio EUR gedaald zijn.

• **Bijlage 44**

Gebeurtenissen na balansdatum

Acquisitie nv Infradis Real Estate

Op 26 april 2012 werd de controle verworven over de nv Infradis Real Estate. Deze vennootschap is eigenaar van 2 onroerende goederen gelegen te Zaventem en Namen.

WCO O'Cool

De diepvriesketen O'Cool heeft bescherming aangevraagd tegen schuldeisers gebruik makend van de wet op de continuïteit van de ondernemingen. O'Cool heeft 110 winkels in België waarvan er 10 gehuurd zijn bij Retail Estates nv. De totale huurinkomsten van deze 10 winkels bedragen ongeveer 800.000 EUR. De 10 winkels zijn gelegen op goede locaties in de belangrijkste clusters. Per 31 maart 2012 zijn er geen betalingsachterstanden met betrekking tot O'Cool.

Buiten balansverplichtingen

In december 2010 heeft Retail Estates de controle verworven over de vennootschappen Belgian Wood Center nv en Flanders Retail Invest bvba die projecten ontwikkelen in respectievelijk Brugge en Tongeren. In de loop van het boekjaar 2011-2012 werden de benodigde vergunningen bekomen en de bouwwerken opgestart. Op 31 maart 2012 werd in totaal 19,80 mio EUR geïnvesteerd in de bouw van deze winkelpanden. De totale investering zal bestaan uit de uitgevoerde werken en nog uit te voeren werken enerzijds en de afrekening van de variabele prijs met betrekking tot de aandelen Flanders Retail Invest en Belgian Wood Center anderzijds. Deze variabele prijs is afhankelijk van de evolutie van de verhuringen en wordt op 31 maart 2012 ingeschat op 10,53 mio EUR.

3. Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 maart 2012 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, Openbare Vastgoedbevak naar Belgisch Recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks. Deze geconsolideerde financiële staten bestaan uit de geconsolideerde balans op 31 maart 2012, 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 544.944 (000)

EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 27.360 (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 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 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 2012, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

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, 23 mei 2012

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

4. Enkelvoudige winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Huurinkomsten	34.154	30.028
Met verhuur verbonden kosten	-303	-393
Nettohuurresultaat	33.851	29.635
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.737	2.489
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-2.919	-2.745
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-42	-27
Vastgoedresultaat	33.627	29.352
Technische kosten	-926	-997
Commerciële kosten	-105	-85
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-78	-26
Beheerskosten vastgoed	-247	-570
Andere vastgoedkosten		-11
Vastgoedkosten	-1.355	-1.689
Operationeel vastgoedresultaat	32.272	27.663
Algemene kosten van de vennootschap	-1.880	-1.547
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	30.392	26.116
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-99	54
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.614	8.366
Operationeel resultaat	39.907	34.537
Financiële opbrengsten	2.019	2.798
Intrestkosten	-14.319	-12.849
Andere financiële kosten	-43	-499
Financieel resultaat	-12.343	-10.550
Resultaat vóór belastingen	27.564	23.987
Belastingen	173	221
Nettoresultaat	27.737	24.208

5. Enkelvoudige balans

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Vaste Activa	537.071	515.964
Goodwill		
Immateriële vaste activa	82	74
Vastgoedbeleggingen	515.663	453.158
Andere materiële vaste activa	363	264
Financiële vaste activa	20.945	62.449
Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	19
Vlottende Activa	20.197	7.525
Activa bestemd voor verkoop	13.159	0
Handelsvorderingen	3.362	618
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	2.136	5.874
Kas en kasequivalenten	884	605
Overlopende rekeningen	655	428
TOTAAL ACTIVA	557.269	523.490
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.12	31.03.11
Eigen vermogen	242.241	229.989
Kapitaal	121.174	112.989
Uitgiftepremies	43.268	33.418
Reserves	50.061	59.374
Nettoresultaat van het boekjaar	27.737	24.208
Verplichtingen	315.028	293.500
Langlopende verplichtingen	283.610	266.712
Provisie		
Langlopende financiële schulden	257.423	256.583
Kredietinstellingen	257.423	256.583
Financiële leasing		
Andere langlopende verplichtingen	26.187	10.129
Kortlopende verplichtingen	31.418	26.788
Kortlopende financiële schulden	13.473	2.804
Kredietinstellingen	13.473	2.804
Financiële leasing		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.825	21.565
Andere kortlopende verplichtingen	164	300
Overlopende rekeningen	1.955	2.120
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	557.269	523.490

KWALITEIT

Retail Estates nv streeft naar
kwaliteit op alle gebieden, zowel
operationeel als financieel en dit
samen met haar medewerkers en
haar bestuurders

14 Medewerkers



BRICO

13.00 h à 19.00 h le lundi
9.00 h à 12.30 h le dimanche

Nos services

Découpe de verre

Découpe du bois

Aiguillage de chaînes

Reproduction de clés

PERMANENT DOCUMENT

1. Algemene inlichtingen

Identificatie

- **Naam**

Retail Estates nv

Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal naar Belgisch recht, of Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

- **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.

- **Ondernemingsnummer**

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

- **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 30 maart 2012 en neergelegd op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel.

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen overeenkomstig artikel 439 van het Wetboek van Vennootschappen.

- **Duur**

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

- **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 hoofdorde** 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 vastgoedbevak, 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.

De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor behalve als het occasioneel is. De vennootschap mag hypotheken 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 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 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.”

• 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.

• 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, evenals op de website www.retailstates.com.

De oproepingen tot de algemene vergaderingen verschijnen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in De Standaard. De oproepingen evenals alle relevante documenten zijn simultaan beschikbaar op de website www.retailstates.com/investorrelations.

Alle persberichten en andere financiële informatie die Retail Estates nv bekendmaakt, kunnen eveneens op de website geraadpleegd worden. 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.

Wettelijk kader

Vastgoedbevak – wettelijk kader

Het bevakstelsel werd geregeld door het K.B. van 7 december 2010 dat alle voorgaande teksten vervangt. 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;
- 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 21% 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;
- beursnotering;
- activiteit beperkt tot vastgoedbeleggingen, bijkomstig kan de bevak activa plaatsen in effecten;
- mogelijkheid om toelating te vragen om filialen van de bevak het statuut van institutionele bevak te geven.

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 tax', te verhogen met de opcentiemen van het gangbare tarief.

2. Statuten

De statuten werden volledig herzien door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011 als

gevolg van het nieuwe K.B. inzake vastgoedbevak van 7 december 2010 en de wet van 20 december 2010 inzake de uitoefening van bepaalde rechten van de aandeelhouders van genoteerde vennootschappen.

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 "vastgoedbevakwetgeving").

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 hoofddoel** 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. De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor behalve als het occasioneel is. De vennootschap mag hypotheken 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 hoofddoel 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 honderdtweëntwintig miljoen driehonderdzesendertigduizend tweehonderdnegentig euro twintig cent (122.336.290,20 EUR). Het is vertegenwoordigd door vijf miljoen vierhonderdzevenendertigduizend vierenzeventig (5.437.074) 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 achthonderdnegenentachtigduizend vijfhondertveertig euro zeventig cent (113.889.542,70 EUR).

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.

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.

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 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.

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.

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

boekings 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 worden toegelaten 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.

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 derhalve niet 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. 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. 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 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. Indien een nieuwe oproeping nodig is en de datum van de tweede vergadering werd vermeld in de eerste oproeping, moet de aankondiging voor de tweede vergadering ten minste 17 dagen vóór de vergadering plaatsvinden. 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 binnen bovenvermelde termijn voor de vergadering meegedeeld; deze mededeling geschiedt door middel van een gewone brief tenzij de bestemmingen 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.

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. 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 jaarrekening 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 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 aan de aandeelhouders overeenkomstig de wettelijke bepalingen toepasselijk op emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde 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.

• 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 clauses 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 of 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 27, 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.

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, Finsbury Properties nv, Distri-Land nv, Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl, Poperinge Invest nv, Champion Invest nv, Belgian Wood Center nv en Aalst Logistics 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.retailestates.com) een elektronische versie van dit jaarverslag beschikbaar. Daar is tevens vanaf 8 juni, 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.

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 2012 vóór aftrek van de gratuiteiten 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 brutodividend en de laatste koers van het boekjaar waarop het dividend betrekking heeft.

Exit tax

De exit tax is een bijzonder tarief van de vennootschapsbelasting die 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 aandelenkapitaal 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".

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.

Nettocashflow

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 nettoactief.

OLO

Overheidsobligatie die 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.

Vastgoedcertificaats

Een vastgoedcertificaats 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.

Inlichtingenfiche

Naam:	Retail Estates nv
Status:	Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Adres:	Industrielaan 6 – B-1740 Ternat
Tel:	+32 2 568 10 20
Fax:	+32 2 581 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 BV o.v.v.e. CVBA - Berkenlaan 8B te 1831 Diegem, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck
Financieel jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal:	122.336.290,20 EUR
Aantal aandelen:	5.437.074
Algemene vergadering:	laatste maandag van de maand juni
Notering:	Euronext – continuummarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Waarde vastgoedportefeuille:	investeringswaarde 551,29 mio EUR - reële waarde 537,47 mio EUR
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield en CB Richard Ellis
Aantal panden:	451
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities



Nivelles

Brico Belgium nv : 1.578 m²

Avenue du Centenaire 42

1400 Nivelles



Neupré

**Euroventes sprl, Point Carré sprl,
Brantano nv : 3.000 m²**

Route du Condroz 7

4120 Neupré

RETAIL ESTATES



VASTGOEDBEVAK - SICAFI

Industrielaan 6

B - 1740 Ternat

info@retailestates.com

www.retailestates.com



www.comfi.be