



# 15 years

## Halfjaarlijks financieel verslag 2013-2014

### RETAIL ESTATES

PER 30 SEPTEMBER 2013  
VOLGENS DE  
INTERNATIONALE  
STANDAARDEN  
VOOR FINANCIELE  
VERSLAGGEVING

→ **Kerncijfers**

| VASTGOEDPORTEFEUILLE                                                               | 30.09.13    | 31.03.13    |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Totale verhuurbare winkeloppervlakte in m²                                         | 546,485     | 521.452     |
| Bezettingsgraad in %                                                               | 98,28%      | 98,13%      |
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen in EUR (incl. panden bestemd voor verkoop) | 708.970.000 | 683.081.000 |
| Schuldratio (K.B. 7 december 2010 (max 65%)) in %                                  | 50,71%      | 55,75%      |
| RESULTATEN                                                                         | 30.09.13    | 30.09.12    |
| Nettohuurresultaat                                                                 | 22.294.000  | 19.705.000  |
| Vastgoedresultaat                                                                  | 22.169.000  | 19.467.000  |
| Vastgoedkosten                                                                     | - 1.432.000 | - 1.224.000 |
| Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten                       | - 1.147.000 | - 1.080.000 |
| Operationeel vastgoedresultaat voor resultaat op de portefeuille                   | 19.589.000  | 17.165.000  |
| Portefeuilleresultaat                                                              | 2.281.000   | 2.897.000   |
| Operationeel resultaat                                                             | 21.871.000  | 20.062.000  |
| Financieel resultaat                                                               | - 7.894.000 | -6.833.000  |
| Belastingen                                                                        | - 368.000   | - 342.000   |
| Nettoresultaat                                                                     | 13.608.000  | 12.886.000  |
| Netto courant resultaat (excl. portefeuilleresultaat)                              | 11.327.000  | 9.989.000   |
| Netto courant resultaat (excl. portefeuilleresultaat) (Groep)                      | 11.327.000  | 9.835.000   |
| GEGEVENS PER AANDEEL – AANDEEL GROEP                                               | 30.09.13    | 31.03.13    |
| Aantal aandelen                                                                    | 7.290.411   | 5.813.122   |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)                                       | 47,03       | 46,38       |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) excl. dividend                        | 45,53       | 43,48       |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) excl. dividend excl. IAS 39           | 48,87       | 48,66       |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)                                 | 49,34       | 49,09       |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend                  | 47,84       | 46,19       |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39     | 51,18       | 51,37       |

→ **Inhoud**

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Kerncijfers                                                                                                                   |    |
| MANAGEMENTVERSLAG                                                                                                             | 5  |
| Inleiding                                                                                                                     | 6  |
| 1. Activiteitenverslag van het eerste semester 2013-2014 afgesloten op 30 september 2013                                      | 6  |
| 2. Statutenwijzigingen Retail Estates NV                                                                                      | 9  |
| 3. Analyse van de resultaten                                                                                                  | 10 |
| 4. Vooruitzichten                                                                                                             | 11 |
| 5. Wijzigingen in de samenstelling van de raad van bestuur                                                                    | 12 |
| 6. Toekomstgerichte verklaringen                                                                                              | 13 |
| FINANCIEEL VERSLAG                                                                                                            | 15 |
| 1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening                                                                         | 16 |
| 2. Verkorte geconsolideerde balans                                                                                            | 18 |
| 3. Verkort geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen                                                            | 20 |
| 4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht                                                                                  | 24 |
| 5. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers                                                              | 26 |
| 6. Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde halfjaarcijfers voor de zes maanden eindigend op 30 september 2013 | 37 |
| VERSLAG VAN HET AANDEEL                                                                                                       | 39 |
| 1. Overzicht van de beursprestaties                                                                                           | 40 |
| 2. Dividend en rendement                                                                                                      | 41 |
| 3. Financiële kalender                                                                                                        | 43 |
| VASTGOEDVERSLAG                                                                                                               | 45 |
| 1. Verslag vastgoeddeskundige                                                                                                 | 46 |
| 2. Toelichting                                                                                                                | 47 |
| 3. Sectoriële spreiding                                                                                                       | 48 |
| 4. Onderverdeling volgens type gebouw                                                                                         | 48 |
| ALGEMENE INFORMATIE                                                                                                           | 51 |
| Begrippenlijst                                                                                                                | 52 |
| Inlichtingenfiche                                                                                                             | 55 |



98,28 %

BEZETTINGSGRAAD

## Management- verslag

“ Retail Estates  
NV beperkt de  
risico's door zijn  
doorgedreven  
specialisatie  
en knowhow  
van de perifere  
detailhandel ”

# Knowhow

# → Managementverslag

## O. INLEIDING

### ALGEMEEN

Retail Estates NV is een van de belangrijkste Belgische vastgoedvennootschappen gespecialiseerd in perifeer winkelvastgoed. Zijn vastgoedportefeuille bestaat uit 527 winkelpanden gelegen in België en het Groothertogdom Luxemburg, goed voor een totale winkeloppervlakte van 546.485 m² en een **investeringswaarde** van 719,97 mio EUR (inclusief een participatie van 85,07 % in de vastgoedcertificaten Immobilière Distri-Land NV).

Retail Estates NV beheert zijn vastgoedportefeuille zelf en heeft tevens een track record in de ontwikkeling en herontwikkeling van vastgoed voor eigen rekening.

Retail Estates NV is beursgenoteerd (Euronext Brussels). De beurskapitalisatie van de vennootschap bedraagt op 30 september 2013 393,68 mio EUR.

### RISICOBEBEHEER

Het management tracht de risicofactoren tot een minimum te beperken, maar dit belet niet dat er met een aantal risico's terdege rekening dient gehouden te worden. Voor een overzicht van de risico's verwijzen we naar pagina 4 t.e.m. 9 van het jaarverslag 2012-2013.

## 1. ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET EERSTE SEMESTER 2013-2014 AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2013

### 1.1. HUURINKOMSTEN EN BEZETTINGSGRAAD

De huurinkomsten in het eerste semester van het boekjaar bedragen 22,68 mio EUR, wat een stijging van 14,06 % inhoudt ten opzichte van het vergelijkbare semester in het boekjaar 2012-2013 toen deze 19,88 mio EUR bedroegen. Deze stijging is bijna volledig toe te wijzen aan de groei van de vastgoedportefeuille, de positieve indexatie van de huren en de stijging van de huurprijzen naar aanleiding van de afgesloten huurhernieuwingen.

De bezettingsgraad<sup>1</sup> op 30 september 2013, 98,28 %, handhaaft zich op een hoog niveau, te vergelijken met 98,13 % op 31 maart 2013.

### 1.2. REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 703,27 mio EUR. Het huurrendement dat door de vastgoeddeskundigen op deze portefeuille werd vastgesteld, bedraagt 6,96 % op basis van actuele huren.

De stabiliteit van de waarde van perifeer winkelvastgoed wordt hoofdzakelijk verklaard door de aanhoudende belangstelling voor investeringen in dit type vastgoed door vermogende particulieren. Retail Estates NV heeft dit zelf kunnen vaststellen bij de realisatie van zijn jaarlijks weerkerend desinvesteringsprogramma.

Retail Estates NV bezit tevens een aanmerkelijk belang van 85,07 % in de vastgoedcertificaten uitgegeven door de NV Immobilière Distri-Land. De reële waarde van deze vastgoedportefeuille wordt op 30 september 2013 gewaardeerd op 19,34 mio EUR. Het aandeel Retail Estates NV in de totale reële waarde van de onroerende goederen van het vastgoedcertificaat bedraagt 15,22 mio EUR.

Per 30 september 2013 bestaat de vastgoedportefeuille uit 527 panden met een verhuurbare oppervlakte van 546.485 m².

### 1.3. OPTIMALISATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### Péruwelz

Op **1 juni 2013** werden in Péruwelz twee winkelpanden opgeleverd die door Retail Estates NV opgericht werden na afbraak van een ouder winkelpand. De winkels zijn verhuurd aan Action en Bel&Bo. Zij leveren een huurincasso op van 0,15 mio EUR en vertegenwoordigen een reële waarde van 2,12 mio EUR.

#### Lochristi

Op **1 oktober 2013** werd in Lochristi een toonzaal die verbouwd werd tot twee winkelpanden en een appartement, opgeleverd. Deze winkels zijn verhuurd aan Damart en Bruynzeel Keukens. Het winkelgeheel vertegenwoordigt een huurincasso van 0,16 mio EUR en een reële waarde van 2,42 mio EUR. Het appartement wordt te koop aangeboden.

### 1.4. INVESTERINGEN<sup>2</sup> - WINKELPARKEN

#### Verviers (VRP 1 NV)

Op **1 september 2013** werd de projectontwikkeling in Verviers opgeleverd aan de huurders. Retail Estates NV heeft zijn belang in het aandeelhouderschap van VRP 1 NV verhoogd naar

1 De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

2 De aan- en verkoopwaarden van de investeringen en desinvesteringen zijn in lijn met de geschatte investeringswaarden van de vastgoeddeskundigen.





91,21 % mits een investering van 4,84 mio EUR. De verhuurde winkeloppervlakte per 30 september 2013 is gestegen tot 97,84 % van het geheel. Alle winkelpanden zijn verhuurd. Verwacht wordt dat de totaliteit een netto huurincasso van 2,26 mio EUR zal vertegenwoordigen. De reële waarde op 30 september 2013 bedraagt 35,88 mio EUR.

Namen (Erpent Invest NV)  
Op **24 mei 2013** heeft Retail Estates NV de resterende aandelen verworven van de vennootschap Erpent Invest SA en dit voor 0,4 mio EUR. Retail Estates NV beschikt nu over 100 % van de aandelen. Deze vennootschap bezit een kantoorvilla die na afbraak bestemd wordt voor de oprichting van een winkelpand.



Gent – Sint-Denijs-Westrem (SDW Invest bvba)  
Op **3 september 2013** werd de exclusieve controle verworven over de bvba SDW Invest die drie winkelpanden bezit langs de Kortrijksesteenweg te Gent – Sint-Denijs-Westrem/Sint-Martens-Latem. Deze winkelpanden vertegenwoordigen een huurincasso van 0,32 mio EUR en een reële waarde van 5,19 mio EUR.

**1.5. DESINVESTERINGEN**  
Het voorbije semester werden twee winkelpanden en één appartement verkocht voor een nettoverkoopopbrengst van 2,60 mio EUR. De verkochte winkelpanden zijn gelegen te Waver (Club) en Ronse (Aldi). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop 2,57 mio EUR.

Deze verkopen kaderen in een jaarlijks weerkerend verkoopprogramma van individuele winkelpanden die door hun locatie, winkelgrootte en/of erin uitgeoefende handelsactiviteit niet tot de kernportefeuille van Retail Estates NV horen.

**1.6. KAPITAALVERHOGINGEN**  
Kapitaalverhoging in geld  
Op **28 juni 2013** werd overgegaan tot een kapitaalverhoging met voorkeurrecht in het kader van het toegestaan kapitaal en werd de inschrijvingsprijs bevestigd op 49,75 EUR. In totaal werden op 28 juni 2013 alle coupons nr. 18 (of scrips ter vertegenwoordiging daarvan) ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden

1.453.280 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaal bedrag van 72.300.680 EUR (meer bepaald 32,70 mio EUR kapitaal en 39,60 mio EUR uitgiftepremie). De nieuwe aandelen deelden in de winst vanaf 1 april 2013. Na deze kapitaalverhoging werd het kapitaal vertegenwoordigd door 7.266.402 aandelen.

Kapitaalverhoging door inbreng in natura  
Op **28 juni 2013** is de raad van bestuur overgegaan tot de uitgifte van 24.009 nieuwe aandelen binnen het kader van de bevoegdheden die aan de raad van bestuur verleend zijn inzake het toegestaan kapitaal, als vergoeding voor de inbreng in natura van twee handelspanden gelegen te Spa, Boulevard des Anglais. De totale inbrengwaarde bedraagt 1.176.514 EUR (meer bepaald 0,54 mio EUR kapitaal en 0,64 mio EUR uitgiftepremie). In uitvoering van de inbrengovereenkomst van 31 maart 2013 werden de aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 49,0012 EUR en zijn dividendgerechtigd vanaf 1 april 2013. Na deze kapitaalverhoging wordt het kapitaal vertegenwoordigd door 7.290.411 aandelen.

**1.7. KAPITAALVERHOGING EN FUSIE DOOR OVERNAME VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN**  
Op **30 september 2013** werd het fusievoorstel neergelegd strekkende tot fusie door overname van VRP 1 NV, met het oog op een fusie met effect op 31 december 2013 om 24 uur.

**1.8. ERKENNING RETAIL WAREHOUSING INVEST NV ALS INSTITUTIONELE VASTGOEDBEVAK**  
Met effect op **1 juli 2013** verkreeg de dochtervennootschap Retail Warehousing Invest NV het statuut van institutionele vastgoedbevak.

**2. STATUTENWIJZIGINGEN RETAIL ESTATES NV**  
**2.1. BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING 28 JUNI 2013**  
Naar aanleiding van bovengenoemde kapitaalsverhogingen van 28 juni jongstleden werden de statuten van Retail Estates NV telkens aangepast, maar louter wat het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en het aantal uitgegeven aandelen betreft.

**2.2. GEPLANDE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING**  
De raad van bestuur heeft een buitengewone algemene vergadering samengeroepen tegen **9 december 2013** die zal beraadslagen inzake:

- het verlenen van een nieuwe machtiging aan de raad van bestuur om het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal ten belope van een maximum bedrag van het maatschappelijk kapitaal.
- het vervangen van de machtiging verleend aan de raad van bestuur om over te gaan tot één of meer kapitaalverhogingen in geval van openbaar overnamebod.



- een update van de tekst van de statuten.

Een eerste buitengewone algemene vergadering met eenzelfde agenda werd samengeroepen op 20 november 2013 waar het vereiste quorum niet bereikt werd.

Meer info hierover is te vinden op onze website [www.retailstates.com](http://www.retailstates.com), onder de rubriek Investor Relations.

3. ANALYSE VAN DE RESULTATEN

**Halfjaarresultaten 30 september 2013: netto courant resultaat van de Groep stijgt met 15,17 % ten opzichte van 30 juni 2013 - reële waarde vastgoedportefeuille stijgt met 4,10 % ten opzichte van 31 maart 2013.**



Op 30 september 2013 bedraagt het **netto courant resultaat** (zijnde de winst zonder de resultaten op de portefeuille) 11,33 mio EUR, een stijging met 15,17 % ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Het **nettohuurresultaat** is gestegen van 19,70 mio EUR naar 22,29 mio EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan de verwerving van bijkomende panden in het lopende boekjaar en de bijdrage van de winkelpanden die in de loop van het vorig boekjaar aangekocht werden en dit boekjaar voor het eerst 100 % bijdragen. Ten opzichte van 30 september 2012 groeide de vastgoedportefeuille met 66,32 mio EUR. Ten opzichte van 31 maart 2013 groeide de portefeuille met 27,68 mio EUR.

Na aftrek van de vastgoedkosten resulteert dit in een vastgoedresultaat van 22,17 mio EUR ten opzichte van 19,47 mio EUR vorig jaar.

De **vastgoedkosten** bedragen – 1,43 mio EUR ten opzichte van - 1,22 mio EUR het jaar voordien. De stijging ligt hiermee in lijn met de stijging van de huurinkomsten. Na aftrek van de algemene kosten bereikt de bevak een operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille van 19,59 mio EUR. De bedrijfsmarge bedraagt 87,87 %.

Het resultaat uit de **verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt 0,028 mio EUR op een totale verkoop van 2,60 mio EUR. De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedragen 2,25 mio EUR. Dit bedrag is het batig saldo van diverse negatieve en positieve variaties.

Het **financieel resultaat** bedraagt - 7,89 mio EUR, een stijging van de kost met 1,06 mio EUR ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Retail Estates NV financiert zijn vastgoedportefeuille hoofdzakelijk met langlopende bankschulden aan vaste rentevoeten. De gemiddelde intrestvoet bedraagt 4,53 % per 30 september 2013.

Het **nettoresultaat** (aandeel Groep) voor het eerste halfjaar bedraagt 13,61 mio EUR bestaande uit het netto courant resultaat van 11,33 mio EUR en het resultaat op de portefeuille ten belope van 2,28 mio EUR. Per aandeel betekent dit voor het eerste halfjaar een netto courante winst van 1,72 EUR (op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen). Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen is de netto courante winst per aandeel 1,55 EUR. De verwatering van de winst per aandeel is het gevolg van de kapitaalverhoging op 28 juni (zie p. 8).

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille**, inclusief de activa bestemd voor verkoop, bedraagt 708,97 mio EUR op 30 september 2013 in vergelijking met 683,08 mio EUR op 31 maart 2013.

De **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel bedraagt op 30 september 2013 45,53 EUR (exclusief 50 % van het vooropgesteld dividend). Op 31 maart 2013 bedroeg de nettoactiefwaarde 43,48 EUR (excl. dividend).

De **schuldratio** bedraagt 50,71 % op 30 september 2013 t.o.v. 55,75 % op 31 maart 2013.

4. VOORUITZICHTEN

De macro-economische onzekerheden laten niet toe om voorspellingen te maken inzake de evolutie van de reële waarde van de onroerende goederen noch inzake de negatieve variaties in de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten. De evolutie van de intrinsieke waarde van het aandeel dat hieraan gevoelig is, is dus onzeker. Op 30 september 2013 hebben het zwakke consumentenvertrouwen en de daling van de winkelomzetten die sommige winkelbedrijven vaststellen, bij Retail Estates NV niet geleid tot een verhoogde leegstand of verhoogd incassoprobleem. Allicht heeft het discountkarakter van de perifere winkelformules hiertoe aanleiding gegeven. Het faillissement van het winkelbedrijf O’Cool, uitgesproken op 28 augustus 2013, vormt hierop een uitzondering. Op 30 september 2013 bedraagt het totaal aan niet-betaalde huren verschuldigd door O’Cool 0,21 mio EUR. Op dezelfde datum werd voor wat betreft de huren van O’Cool een provisie aangelegd ten belope van 0,014 mio EUR voor oninbare vorderingen. De rest van de uitstaande vordering is gewaarborgd door bankgaranties of betreft huren vanaf de datum van het faillissement die onder de bezetting van de curator vallen. Op 31 oktober 2013 heeft de curator een einde gemaakt aan de bezetting van de acht resterende O’Cool-winkels.



Verwacht wordt dat het netto courant resultaat per aandeel voor het boekjaar 2013-2014 3,00 EUR per aandeel zal overschrijden. De dividendverwachting<sup>3</sup> (3,00 EUR bruto per aandeel) wordt bevestigd. Ten opzichte van het boekjaar 2012-2013 houdt dit een stijging in van het dividend met 3,45 %. Deze verwachtingen werden ingevuld in de hypothese van stabiele consumentenuitgaven en mits een beperkte doch positieve evolutie van de huurprijzen.

3 Conform artikel 7 van het K.B. van 7 december 2010 wordt de dividenduitkering bepaald in functie van de enkelvoudige statutaire jaarrekening van Retail Estates NV.



5. WIJZIGINGEN IN DE SAMENSTELLING  
VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De heer Van Besauw werd door de jaarvergadering van 2012 als onafhankelijk bestuurder aangesteld en dit met ingang op 1 april 2013. Zijn mandaat loopt af bij de algemene vergadering van 2015.

Bij de buitengewone algemene vergadering van 12 april 2013 werd kennis genomen van (i) het ontslag van de heer Roelandt als onafhankelijk bestuurder met effect op 1 september 2012 en (ii) de benoeming van de heer Raisière op 1 september 2012 bij wijze van coöptatie door de raad van bestuur. Vanwege een ontvangen transparantiemelding voldeed de heer Raisière niet langer aan de voorwaarden van onafhankelijk bestuurder in de zin van art. 526 van het Wetboek van vennootschappen. Hij werd dan ook enkel benoemd als niet-uitvoerend bestuurder en dit tot de jaarvergadering van 2015. Er werd tevens kennis genomen van (iii) het ontslag van mevrouw Lambrighs met effect op 1 december 2012 en (iv) de benoeming van de heer Sterbelle op 1 december 2012 bij wijze van coöptatie door de raad van bestuur. Tevens werd (v) de heer Mayeur aangeduid als onafhankelijk bestuurder. Zijn mandaat loopt af op de algemene vergadering van 2015.

Bij de jaarvergadering van 6 juli 2013 werd kennis genomen van (i) het ontslag van de heer Raisière met effect op 27 mei 2013 en (ii) de benoeming bij wijze van coöptatie door de raad van bestuur van de heer Demain met ingang op 30 juni 2013. Er werd tevens kennis genomen van (iii) het ontslag van de heer Mayeur als onafhankelijk bestuurder met effect op 30 juni 2013 en (iv) de benoeming door de algemene vergadering van de heer Vroman als niet-uitvoerend bestuurder met ingang op 30 juni 2013. Zijn mandaat loopt af op de algemene vergadering van 2015.

6. TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit halfjaarverslag omvat een aantal toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in deze tussentijdse verklaring kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële, fiscale en omgevingsfactoren.





**87,87 %**

OPERATIONELE MARGE

## Financieel verslag

“ Het investeringsgebied biedt de onderneming een solide operationele basis ”

# Gezondheid

1. A. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

| Winst- en verliesrekening (in duizenden €)                                                        | 30.09.13      | 30.09.12      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Huurinkomsten                                                                                     | 22.678        | 19.882        |
| Met verhuur verbonden kosten                                                                      | -384          | -177          |
| <b>Netto huurresultaat</b>                                                                        | <b>22.294</b> | <b>19.705</b> |
| Recuperatie van vastgoedkosten                                                                    |               |               |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen | 2.363         | 1.675         |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen                 | -2.479        | -1.893        |
| Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten                                                | -9            | -20           |
| <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                          | <b>22.169</b> | <b>19.467</b> |
| Technische kosten                                                                                 | -522          | -526          |
| Commerciële kosten                                                                                | -126          | -53           |
| Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen                                                      | -62           | -79           |
| Beheerskosten vastgoed                                                                            | -721          | -564          |
| Andere vastgoedkosten                                                                             |               | -2            |
| <b>Vastgoedkosten</b>                                                                             | <b>-1.433</b> | <b>-1.224</b> |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>                                                             | <b>20.736</b> | <b>18.244</b> |
| Algemene kosten van de vennootschap                                                               | -1.146        | -1.080        |
| Andere operationele opbrengsten en kosten                                                         |               |               |
| <b>Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille</b>                                      | <b>19.589</b> | <b>17.165</b> |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                                                     | 28            | 243           |
| Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa                                           |               |               |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                              | 2.253         | 2.654         |
| <b>Operationeel resultaat</b>                                                                     | <b>21.871</b> | <b>20.062</b> |
| Financiële opbrengsten                                                                            | 562           | 625           |
| Intrestkosten                                                                                     | -8.430        | -7.397        |
| Andere financiële kosten                                                                          | -26           | -61           |
| <b>Financieel resultaat</b>                                                                       | <b>-7.894</b> | <b>-6.833</b> |

| Winst- en verliesrekening (in duizenden €)                 | 30.09.13        | 30.09.12        |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>                          | <b>13.977</b>   | <b>13.228</b>   |
| Belastingen                                                | -368            | -342            |
| <b>Netto resultaat</b>                                     | <b>13.608</b>   | <b>12.886</b>   |
| Toerekenbaar aan:                                          |                 |                 |
| Aandeelhouders van de Groep                                | 13.608          | 12.732          |
| Minderheidsbelangen                                        |                 | 154             |
| Toelichting:                                               |                 |                 |
| <b>Netto courant resultaat (aandeel Groep)<sup>4</sup></b> | <b>11.327</b>   | <b>9.835</b>    |
| Resultaat op de portefeuille                               | 2.281           | 2.897           |
| <b>Resultaat per aandeel</b>                               | <b>30.09.13</b> | <b>30.09.12</b> |
| Aantal gewone aandelen in omloop                           | 7.290.411       | 5.813.122       |
| Gewogen gemiddelde aantal aandelen                         | 6.571.948       | 5.621.550       |
| Nettowinst per gewoon aandeel (in €)                       | 2,07            | 2,26            |
| Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)                   | 2,07            | 2,26            |
| Uitkeerbare winst per aandeel (in €) <sup>5</sup>          | 1,56            | 1,72            |
| Netto courant resultaat per aandeel (in €) <sup>6</sup>    | 1,72            | 1,75            |

1. B. Overzicht van het totaalresultaat (Statement of other comprehensive income)

| (in duizenden €)                                                                                                            | 30.09.13      | 30.09.12     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Nettoresultaat                                                                                                              | 13.608        | 12.886       |
| Andere elementen van het totaalresultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:                                      |               |              |
| Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | -1.074        | -1.386       |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                               | 5.775         | -6.457       |
| <b>Totaalresultaat</b>                                                                                                      | <b>18.309</b> | <b>5.043</b> |

4 Het netto courant resultaat wordt als volgt berekend: nettoresultaat exclusief variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en exclusief resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen.  
5 Op basis van het totaal aantal aandelen.  
6 Het netto courant resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen mee-tellen voor het netto courant resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het netto courant resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 1,55 per aandeel per 30.09.2013 versus 1,69 per aandeel per 30.09.2012.

2. VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

| ACTIVA (in duizenden €)                                 | 30.09.13       | 31.03.13       |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vaste activa</b>                                     | <b>703.901</b> | <b>676.003</b> |
| Immateriële vaste activa                                | 44             | 56             |
| Vastgoedbeleggingen <sup>7</sup>                        | 703.275        | 675.593        |
| Andere materiële vaste activa                           | 336            | 352            |
| Financiële vaste activa                                 | 241            |                |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa               | 5              | 2              |
| <b>Vlottende activa</b>                                 | <b>53.899</b>  | <b>11.509</b>  |
| Vaste activa of groepen van activa bestemd voor verkoop | 5.695          | 7.488          |
| Handelsvorderingen                                      | 2.975          | 716            |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa        | 978            | 1.084          |
| Kas en kasequivalenten                                  | 42.987         | 1.879          |
| Overlopende rekeningen                                  | 1.264          | 342            |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                    | <b>757.799</b> | <b>687.511</b> |

| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)                                 | 30.09.13       | 31.03.13       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                                             | <b>342.890</b> | <b>269.588</b> |
| <b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap</b> | <b>342.890</b> | <b>269.588</b> |
| Kapitaal                                                                          | 160.962        | 129.389        |
| Uitgiftepremies                                                                   | 93.095         | 52.857         |
| Reserves                                                                          | 75.225         | 57.760         |
| Nettoresultaat van het boekjaar                                                   | 13.608         | 29.582         |
| <b>Minderheidsbelangen</b>                                                        |                |                |
| <b>Verplichtingen</b>                                                             | <b>414.909</b> | <b>417.923</b> |
| Langlopende verplichtingen                                                        | 346.463        | 374.279        |
| Provisie                                                                          | 110            | 125            |
| Langlopende financiële schulden                                                   | 307.484        | 330.089        |
| Kredietinstellingen                                                               | 307.484        | 330.089        |
| Financiële leasing                                                                |                |                |
| Andere langlopende verplichtingen                                                 | 38.869         | 44.065         |

| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €) | 30.09.13       | 31.03.13       |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kortlopende verplichtingen                        | 68.447         | 43.644         |
| Kortlopende financiële schulden                   | 45.761         | 16.577         |
| Kredietinstellingen                               | 45.761         | 16.577         |
| Financiële leasing                                |                |                |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden    | 13.404         | 15.645         |
| Andere kortlopende verplichtingen                 | 5.400          | 9.246          |
| Overlopende rekeningen                            | 3.881          | 2.176          |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>    | <b>757.799</b> | <b>687.511</b> |

| SCHULDRATIO              | 30.09.13 | 31.03.13 |
|--------------------------|----------|----------|
| Schuldratio <sup>8</sup> | 50,71%   | 55,75%   |

| NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP                                               | 30.09.13 | 31.03.13 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) <sup>9</sup>                                    | 47,03    | 46,38    |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) <sup>10</sup>                             | 49,34    | 49,09    |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) excl. dividend <sup>9</sup>                     | 45,53    | 43,48    |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend <sup>10</sup>              | 47,84    | 46,19    |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) excl. dividend excl. IAS 39 <sup>11</sup>       | 48,87    | 48,66    |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39 <sup>12</sup> | 51,18    | 51,37    |

7 Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

8 De schuldratio wordt als volgt berekend: verplichtingen (exclusief voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen), gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten).

9 Het nettoactief per aandeel (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap) gedeeld door het aantal aandelen.

10 Het nettoactief per aandeel (investeringswaarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap) (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen) gedeeld door het aantal aandelen.

11 Het nettoactief per aandeel (reële waarde) excl. dividend excl. IAS 39 wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.

12 Het nettoactief per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39 wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.

3. VERKORT GECONSOLIDEERD MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

| MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN<br>(in duizenden €) | Kapitaal gewone<br>aandelen | Uitgiftepremies |  | Reserves*     | Nettoresultaat<br>van het boekjaar | Minderheidsbelangen | Totaal eigen vermogen |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|--|---------------|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Balans volgens IFRS op 31 maart 2012</b>                  | <b>121.174</b>              | <b>43.268</b>   |  | <b>49.534</b> | <b>27.360</b>                      | <b>0</b>            | <b>241.336</b>        |
| - Netto resultaatverwerking 2011-2012                        |                             |                 |  |               |                                    |                     |                       |
| Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserves   |                             |                 |  | 9.396         | -9.396                             |                     | 0                     |
| Overboeking netto courant resultaat naar reserves            |                             |                 |  | 2.857         | -2.857                             |                     | 0                     |
| Dividenden boekjaar 2011-2012                                |                             |                 |  |               | -15.107                            |                     | -15.107               |
| - Kapitaalverhoging door inbreng in natura                   | 8.461                       | 9.589           |  |               |                                    |                     | 18.050                |
| - Minderheidsbelangen                                        |                             |                 |  | 84            | -154                               | 11.278              | 11.208                |
| - Kosten van kapitaalverhoging                               | -186                        |                 |  |               |                                    |                     | -186                  |
| - Overige                                                    |                             |                 |  | 1.504         |                                    |                     | 1.504                 |
| - Totaalresultaat 30/09/2012                                 |                             |                 |  | -7.843        | 12.886                             |                     | 5.043                 |
| <b>Balans volgens IFRS op 30 september 2012</b>              | <b>129.449</b>              | <b>52.857</b>   |  | <b>55.532</b> | <b>12.732</b>                      | <b>11.278</b>       | <b>261.848</b>        |
| <b>Balans volgens IFRS op 31 maart 2013</b>                  | <b>129.389</b>              | <b>52.857</b>   |  | <b>57.760</b> | <b>29.582</b>                      | <b>0</b>            | <b>269.588</b>        |
| - Netto resultaatverwerking 2012-2013                        |                             |                 |  |               |                                    |                     |                       |
| Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserves   |                             |                 |  | 8.579         | -8.579                             |                     | 0                     |
| Overboeking netto courant resultaat naar reserves            |                             |                 |  | 4.145         | -4.145                             |                     | 0                     |
| Dividenden boekjaar 2012-2013                                |                             |                 |  |               | -16.858                            |                     | -16.858               |
| - Kapitaalverhoging                                          | 32.699                      | 39.601          |  |               |                                    |                     | 72.300                |
| - Kapitaalverhoging door inbreng in natura                   | 540                         | 636             |  |               |                                    |                     | 1.176                 |
| - Minderheidsbelangen                                        |                             |                 |  |               |                                    |                     | 0                     |
| - Kosten van kapitaalverhoging                               | -1.667                      |                 |  |               |                                    |                     | -1.667                |
| - Overige                                                    |                             |                 |  | 40            |                                    |                     | 40                    |
| - Totaalresultaat 30/09/2013                                 |                             |                 |  | 4.701         | 13.608                             |                     | 18.309                |
| <b>Balans volgens IFRS op 30 september 2013</b>              | <b>160.962</b>              | <b>93.095</b>   |  | <b>75.225</b> | <b>13.608</b>                      | <b>0</b>            | <b>342.890</b>        |

| * Detail van de reserves (in duizenden €)                  | Wettelijke reserve | Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed | Beschikbare reserves |  | 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 afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS | Overgedragen resultaten van vorige boekjaren | TOTAAL        |
|------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|
| <b>Balans volgens IFRS op 31 maart 2012</b>                | <b>369</b>         | <b>71.052</b>                                                           | <b>4.033</b>         |  | <b>-14.145</b>                                                                                                              | <b>-26.187</b>                                                                                                                               | <b>14.412</b>                                | <b>49.534</b> |
| - Netto resultaatverwerking 2011-2012                      |                    |                                                                         |                      |  |                                                                                                                             |                                                                                                                                              |                                              |               |
| Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserves |                    | 9.396                                                                   |                      |  |                                                                                                                             |                                                                                                                                              |                                              | 9.396         |
| Overboeking netto courant resultaat naar reserves          |                    |                                                                         |                      |  |                                                                                                                             |                                                                                                                                              | 2.857                                        | 2.857         |
| Reclassificatie tussen reserves                            | 25                 | -5.398                                                                  | 5.398                |  | 175                                                                                                                         |                                                                                                                                              | -200                                         | 0             |
| - Kapitaalverhoging door inbreng in natura                 |                    |                                                                         |                      |  |                                                                                                                             |                                                                                                                                              |                                              | 0             |
| - Minderheidsbelangen                                      |                    | 84                                                                      |                      |  |                                                                                                                             |                                                                                                                                              |                                              | 84            |
| - Kosten van kapitaalverhoging                             |                    |                                                                         |                      |  |                                                                                                                             |                                                                                                                                              |                                              | 0             |
| - Overige                                                  |                    | 1.679 <sup>13</sup>                                                     |                      |  | -175                                                                                                                        |                                                                                                                                              |                                              | 1.504         |
| - Totaalresultaat 30/09/2012                               |                    |                                                                         |                      |  | -1.386                                                                                                                      | -6.457                                                                                                                                       |                                              | -7.843        |
| <b>Balans volgens IFRS op 30 september 2012</b>            | <b>394</b>         | <b>76.813</b>                                                           | <b>9.431</b>         |  | <b>-15.531</b>                                                                                                              | <b>-32.644</b>                                                                                                                               | <b>17.069</b>                                | <b>55.532</b> |
| <b>Balans volgens IFRS op 31 maart 2013</b>                | <b>420</b>         | <b>76.775</b>                                                           | <b>9.431</b>         |  | <b>-15.763</b>                                                                                                              | <b>-30.092</b>                                                                                                                               | <b>16.989</b>                                | <b>57.760</b> |
| - Netto resultaatverwerking 2012-2013                      |                    |                                                                         |                      |  |                                                                                                                             |                                                                                                                                              |                                              |               |
| Overboeking van resultaat op de portefeuille naar reserves |                    | 8.579                                                                   |                      |  |                                                                                                                             |                                                                                                                                              |                                              | 8.579         |
| Overboeking netto courant resultaat naar reserves          |                    |                                                                         |                      |  |                                                                                                                             |                                                                                                                                              | 4.145                                        | 4.145         |
| Reclassificatie tussen reserves                            |                    | -248                                                                    | 248                  |  | -64                                                                                                                         |                                                                                                                                              | 64                                           | 0             |
| - Kapitaalverhoging door inbreng in natura                 |                    |                                                                         |                      |  |                                                                                                                             |                                                                                                                                              |                                              | 0             |
| - Minderheidsbelangen                                      |                    |                                                                         |                      |  |                                                                                                                             |                                                                                                                                              |                                              | 0             |
| - Kosten van kapitaalverhoging                             |                    |                                                                         |                      |  |                                                                                                                             |                                                                                                                                              |                                              | 0             |
| - Overige                                                  | 1                  | 1.810                                                                   | -1.820               |  | 64                                                                                                                          |                                                                                                                                              | -15                                          | 40            |
| - Totaalresultaat 30/09/2013                               |                    |                                                                         |                      |  | -1.074                                                                                                                      | 5.775                                                                                                                                        |                                              | 4.701         |
| <b>Balans volgens IFRS op 30 september 2013</b>            | <b>421</b>         | <b>86.916</b>                                                           | <b>7.859</b>         |  | <b>-16.837</b>                                                                                                              | <b>-24.317</b>                                                                                                                               | <b>21.183</b>                                | <b>75.225</b> |

13 Daling waardering van de niet-bebouwde gronden Westende die vorig jaar via het eigen vermogen werd verwerkt.  
Deze daling is verwerkt via een variabele prijsaanpassing in het contract.

4. VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

| (in duizenden €)                                                                        | 30.09.13 | 30.09.12 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR                                                   | 1.879    | 1.450    |
| 1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten                                                   | 4.006    | 6.765    |
| Nettowinst van het semester:                                                            | 13.608   | 12.886   |
| Operationeel resultaat                                                                  | 21.871   | 20.062   |
| Betaalde intresten                                                                      | -8.305   | -7.210   |
| Ontvangen intresten                                                                     | 27       | 3        |
| Ontvangen dividenden                                                                    |          |          |
| Betaalde vennootschapsbelastingen                                                       | -36      | -695     |
| Andere                                                                                  | 78       | 726      |
| Niet-kaselementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat:                  | -2.262   | -2.859   |
| * Afschrijvingen en waardeverminderingen                                                |          |          |
| - Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immateriële activa | 79       | 90       |
| - Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen             | -30      | 83       |
| * Andere niet-kaselementen                                                              |          |          |
| - Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen                               | -2.253   | -2.654   |
| - Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen                                           | -28      | -243     |
| - Voorzieningen                                                                         | -29      | -135     |
| Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:                                           | -7.341   | -3.262   |
| * Beweging van activa                                                                   |          |          |
| - Handelsvorderingen en overige vorderingen                                             | -2.043   | -842     |
| - Belastingvorderingen en andere vlottende activa                                       | 106      | -198     |
| - Overlopende rekeningen                                                                | -922     | -440     |
| * Beweging van verplichtingen                                                           |          |          |
| - Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                        | -1.647   | -2.684   |
| - Andere kortlopende verplichtingen                                                     | -4.541   | -59      |
| - Overlopende rekeningen                                                                | 1.705    | 960      |

| (in duizenden €)                                                    | 30.09.13 | 30.09.12 |
|---------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| 2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten                           | -13.002  | -44.901  |
| Aanschaffing van immateriële vaste activa                           | -9       | -7       |
| Aanschaffing van vastgoedbeleggingen                                | -6.412   | -28.371  |
| Vervreemding van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop | 2.569    | 9.178    |
| Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen                            | -9.106   | -25.693  |
| Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen                            |          |          |
| Aanschaffing van andere materiële activa                            | -42      | -9       |
| Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa     | -2       |          |
| Vervreemding van langlopende financiële vaste activa                |          |          |
| 3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten                          | 50.105   | 37.837   |
| * Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden   |          |          |
| - Toename van de financiële schulden                                | 69.663   | 47.933   |
| - Afname van de financiële schulden                                 | -63.324  | -3.229   |
| * Verandering in andere verplichtingen                              |          |          |
| - Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen                 | -10.009  | 235      |
| - Toename (+) / Afname (-) minderheidsbelangen                      |          | 154      |
| * Verandering in eigen vermogen                                     |          |          |
| - Toename in kapitaal en uitgiftepremies                            | 72.300   |          |
| - Kosten van kapitaalverhoging                                      | -1.667   | -186     |
| * Dividend                                                          | -16.858  | -7.070   |
| - Dividend van het vorige boekjaar (-)                              |          |          |
| KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR                               | 42.987   | 1.151    |

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

5. TOELICHTINGEN BIJ DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS

5.1. GRONDSLAG VOOR DE OPSTELLING

Het tussentijds financieel verslag voor het eerste halfjaar eindigend op 30 september 2013 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 en in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse financiële verslaggeving”.

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 de 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 de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)” uitdrukkelijk voorzien in het voormelde K.B. In het eerste halfjaar eindigend op 30 september 2013 en 30 september 2012 werd op die manier respectievelijk – 1,07 mio EUR en – 1,39 mio EUR rechtstreeks in het eigen vermogen op die rekening verwerkt.

In deze verkorte tussentijdse jaarrekening worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze

die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 maart 2013, behalve voor wat betreft IAS 1 (Presentation of Financial Statements) en IFRS 13 (Fair Value Measurement) die van toepassing zijn geworden in het halfjaarverslag per 30 september 2013.

5.2. TOEPASSING IFRS 3 BUSINESS COMBINATIONS

De vennootschapstransactie van het afgelopen semester werd 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 een vennootschap die een beperkt aantal panden bezit en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden. De vennootschap zal integraal geconsolideerd worden.

5.3. VERKLARING VAN DE BIJ RETAIL ESTATES NV VERANTWOORDELIJKE PERSOON

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het K.B. van 14 november 2007, verklaart Jan De Nys, gedelegeerd bestuurder, dat bij zijn weten,

a) de verkorte tussentijdse jaarrekening, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 ‘Tussentijdse Financiële Verslaggeving’ zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Retail Estates NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen.

b) het tussentijds jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte tussentijdse jaarrekening, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte tussentijdse jaarrekening indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden.

5.4. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

IFRS 8 definieert een operationeel segment als volgt: een operationeel segment is een onderdeel van de onderneming (IFRS 8.2):

- dat zich bezig houdt met economische activiteiten die opbrengsten of die kosten met zich meebrengen (inclusief opbrengsten en kosten uit transacties met andere onderdelen van dezelfde onderneming);
- waarvan de operationele resultaten regelmatig beoordeeld worden door de ‘chief operating decision maker’ teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen; en
- waarvoor afzonderlijke financiële informatie beschikbaar is.

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 zijn beslissingen.

5.5. WAARDERING PROJECTEN

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 waardering van de 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 verbouwwerken vereist zijn om het de gewenste bestemming te geven.

5.6. 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.

Toelichting 2013-2014

[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 zijn geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Retail Estates NV nooit de 65 %.

[Evolutie schuldgraad op lange termijn](#)

De raad van bestuur beschouwt een schuldgraad van ± 55 % als zijnde optimaal voor de aandeelhouders van de bevak voor wat betreft het rendement en de courante winst per aandeel. Voor elke investering wordt de impact op de schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering de schuldgraad negatief zou beïnvloeden. Op basis van de huidige schuldgraad van 50,71 % heeft Retail Estates NV een investeringspotentieel van 309,33 mio EUR zonder hierbij een schuldgraad van 65 % te overschrijden en een investeringspotentieel van 175,97 mio EUR zonder hierbij een schuldgraad van 60 % 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.

De projectie van de schuldgraad op 31 december 2013 houdt rekening met volgende assumpties:

• **verkopen derde kwartaal 2013-2014**

Er worden verkopen gepland ten belope van 3,31 mio EUR.

• **resultaat derde kwartaal 2013-2014**

Het resultaat van het derde kwartaal zoals vermeld in het budget 2013-2014, goedgekeurd door de raad van bestuur.

• **geplande investeringen derde kwartaal 2013-2014**

Er worden 31,00 mio EUR investeringen gepland in het derde kwartaal van het boekjaar 2013-2014.

Rekening houdend met de assumpties zoals hierboven vermeld, zal de schuldgraad per 31 december 2013 49,18 % bedragen.

Er wordt tevens een projectie gemaakt van de schuldgraad op 31 maart 2014 (einde van het boekjaar). Deze projectie houdt rekening met volgende assumpties:

• **verkopen tweede semester 2013-2014**

In het vierde kwartaal worden geen verkopen gepland, wat het totaal van de verkopen van het tweede semester op 3,31 mio EUR houdt.

• **resultaat tweede semester 2013-2014**

Het resultaat van het tweede semester zoals vermeld in het budget 2013-2014, goedgekeurd door de raad van bestuur.

• **geplande investeringen tweede semester 2013-2014**

Er worden geen investeringen gepland in het vierde kwartaal van het boekjaar 2013-2014, wat het totaal van de investeringen voor het tweede semester op 31,00 mio EUR houdt.

Rekening houdend met de bijkomende geplande investeringen en de winstverwachting voor het volledige jaar, zou de schuldgraad per 31 maart 2014 48,30 % bedragen.

Er wordt in de projectie van de schuldgraad enkel rekening gehouden met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die gepland en aanbesteed zijn.

[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 166,56 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 2,17 % moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 11,66 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.

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 boekjaar 2011-2012 werden 12 winkelpanden verkocht voor een nettoverkoopprijs van 17,87 mio EUR. Per 31 maart 2013 werden 14 winkelpanden, 2 appartementen in ruwbouwstaat, 1 horecapand, 3 percelen grond, 1 KMO-pand en 1 villa verkocht aan particuliere investeerders met een nettoverkoopopbrengst van 19,25 mio EUR. Globaal genomen werden deze panden verkocht aan de geschatte investeringswaarde. Per 30 september 2013 werden 2 winkelpanden en 1 appartement verkocht voor een nettoverkoopprijs van 2,60 mio EUR.

Besluit

Retail Estates NV is van oordeel dat in functie van

- de historische evolutie van de bevak 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. Ten gevolge van de kapitaalverhoging op 28 juni 2013 daalde

de schuldgraad van 55,75 % op 31 maart 2013 naar 50,71 % op 30 september 2013. Het is de bedoeling van de bevak om de schuldgraad te behouden op een niveau tussen 50 % en 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.

5.7. HUURINKOMSTEN

Retail Estates NV heeft in het eerste semester van zijn boekjaar de vastgoedportefeuille uitgebreid met negen winkelpanden. Deze vertegenwoordigen een huurincasso van 0,71 mio EUR. In de geconsolideerde cijfers per 30 september 2013 vertegenwoordigen deze nieuwe panden een huurstroom van 0,46 mio EUR.

In het eerste semester werden er ook een aantal panden gedesinvesteerd. Deze vertegenwoordigen een huurincasso van 0,24 mio EUR. In de geconsolideerde cijfers per 30 september 2013 vertegenwoordigen deze panden 0,058 mio EUR.

| Huurinkomsten (in duizenden €)                         | 30.09.13 | 30.09.12 |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|
| Huur                                                   | 22.220   | 19.513   |
| Gegarandeerde opbrengsten                              |          |          |
| Ontvangen operationele leasingvergoedingen             | 458      | 369      |
| Huurskortingen                                         |          |          |
| Huurvoordelen ('incentives')                           |          |          |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten |          |          |
| Totaal huuropbrengsten                                 | 22.678   | 19.882   |

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

Onderstaande tabel geeft bij wijze van theoretische oefening aan hoeveel van de huurinkomsten op jaarbasis er potentieel zouden 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 eruit 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. De huren in onderstaande tabel zijn de verwachte huren op jaarbasis en wijken dus af van de totale huuropbrengsten in de bovenstaande tabel.

| (in duizenden €)   | 30.09.13 | 30.09.12 |
|--------------------|----------|----------|
| Binnen 1 jaar      | 2.392    | 2.381    |
| Tussen 1 en 5 jaar | 13.202   | 15.196   |
| Meer dan 5 jaar    | 35.558   | 28.628   |

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 maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen de partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk vastgoeddeskundige. 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.

5.8. VASTGOEDBELEGGINGEN

| Investerings- en<br>afschrijvingstabel<br>(in duizenden €) | Vastgoedbeleggingen |                       | Activa bestemd voor<br>verkoop |          | Totaal   |          |
|------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|----------|----------|----------|
|                                                            | 30.09.13            | 31.03.13              | 30.09.13                       | 31.03.13 | 30.09.13 | 31.03.13 |
| Saldo per einde van het vorige<br>boekjaar                 | 675.593             | 537.472               | 7.488                          | 13.159   | 683.081  | 550.631  |
| Verwerving d.m.v. aankoop<br>vastgoedvennootschappen       | 19.493              | 88.326                |                                | 7.264    | 19.493   | 95.590   |
| Geactiveerde financieringskosten                           | 106                 | 689                   |                                |          | 106      | 689      |
| Aankoop en inbreng van<br>vastgoedbeleggingen              | 4.705               | 44.579                |                                | 32       | 6.607    | 44.611   |
| Netto aangroei van de<br>projectontwikkelingen             | 1.902               | 3.651                 |                                |          |          | 3.651    |
| Vervreemding d.m.v. verkoop<br>vastgoedvennootschappen     |                     |                       |                                |          |          |          |
| Verkoop vastgoedbeleggingen                                | -1.331              | -4.745                | -1.238                         | -14.198  | -2.569   | -18.943  |
| Overdracht naar activa<br>aangehouden tot verkoop          | 580                 | -1.445                | -580                           | 1.445    |          |          |
| Variatie in de reële waarde (+/-)                          | 2.228               | 7.067                 | 25                             | -214     | 2.253    | 6.853    |
| Saldo per einde van het<br>boekjaar                        | 703.276             | 675.593 <sup>14</sup> | 5.695                          | 7.488    | 708.971  | 683.081  |
| OVERIGE INFORMATIE                                         |                     |                       |                                |          |          |          |
| Investeringswaarde van het<br>vastgoed                     | 719.970             | 691.170               | 5.837                          | 7.675    | 725.807  | 698.845  |

14 Dit bedrag omvat eveneens de projectontwikkelingen (conform IFRS 40 opgenomen onder de vastgoedbelegging) voor een bedrag van 5,76 mio EUR.

Gedurende de eerste helft van het boekjaar werd de controle verworven over één vastgoedvennootschap en werd het belang van Retail Estates NV in de vennootschappen VRP 1 NV en Erpent Invest NV verder opgedreven tot respectievelijk 91,21 % en 100 %, voor een totaalbedrag van 9,11 mio EUR. Zowel de overname van de vennootschap als de

uitbreiding van het controlebelang werd betaald in cash. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 19,62 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van – 0,80 mio EUR en een toename van de financiële schulden met 10,59 mio EUR. Op 30 september 2013 bedraagt de beweging van de minderheidsparticipatie 0,88 mio EUR.

5.9. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

| Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €) | 30.09.2013 | 31.03.2013 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Langlopende                                                                        |            |            |
| Bilaterale leningen - variabele of vaste rente                                     | 307.484    | 330.089    |
| Financiële leasing                                                                 |            |            |
| Subtotaal                                                                          | 307.484    | 330.089    |
| Kortlopende                                                                        |            |            |
| Bilaterale leningen - variabele of vaste rente                                     | 45.761     | 16.577     |
| Kasbons - variabele rente                                                          |            |            |
| Investeringskredieten - variabele of vaste rente                                   |            |            |
| Voorschotten op rekening courant - variabele rente                                 |            |            |
| Financiële leasing                                                                 |            |            |
| Subtotaal                                                                          | 45.761     | 16.577     |
| Totaal                                                                             | 353.245    | 346.666    |
| Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen (in duizenden €)        | 30.09.2013 | 31.03.2013 |
| Tussen 1 en 2 jaar                                                                 | 71.077     | 85.106     |
| Tussen 2 en 5 jaar                                                                 | 197.721    | 230.711    |
| Meer dan 5 jaar                                                                    | 38.686     | 14.272     |

Van het totaal aantal leningen zijn er 285,26 mio EUR met een variabele rentevoet. Dit zijn allemaal langetermijnkredieten. 90,74 % van de leningen zijn ingedeekt via intrest rate swap contracten die variabele rentevoeten swappen tegen vaste rentevoeten of hebben een vaste rentevoet. De gemiddelde intrestvoet van de leningen bedraagt 4,53 %. Principieel spreekt Retail Estates NV met zijn banken een convenant van 60 % af met betrekking tot de schuldgraad.

5.10. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De belangrijkste financiële instrumenten van de Groep bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldbeleggingen, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type ‘Interest Rate Swap’ (IRS).

U vindt hierna het overzicht van de financiële instrumenten op 30 september 2013:

| Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum 30.09.13 (in duizenden €) | Categorieën | Boekwaarde | Reële waarde | Niveau |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|--------------|--------|
| <b>I. Vaste Activa</b>                                                             |             |            |              |        |
| Financiële vaste activa                                                            | C           | 241        | 241          | 2      |
| Leningen en vorderingen                                                            | A           | 5          | 5            | 2      |
| <b>II. Vlottende Activa</b>                                                        |             |            |              |        |
| Handels- en overige vorderingen                                                    | A           | 3.953      | 3.953        | 2      |
| Geldmiddelen en kasequivalenten                                                    | B           | 42.987     | 42.987       | 2      |
| <b>Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans</b>              |             |            |              |        |
| <b>I. Langlopende verplichtingen</b>                                               |             |            |              |        |
| Rentedragende verplichtingen                                                       | A           | 307.594    | 305.701      | 2      |
| Overige langlopende verplichtingen                                                 | A           | 14.310     | 14.310       | 2      |
| Overige financiële verplichtingen                                                  | C           | 24.559     | 24.559       | 2      |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b>                                              |             |            |              |        |
| Rentedragende verplichtingen                                                       | A           | 45.761     | 45.761       | 2      |
| Kortlopende handels- en overige schulden                                           | A           | 19.805     | 19.805       | 2      |
| <b>Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans</b>             |             |            |              |        |

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

A. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.

B. Geldbeleggingen tot op de vervaldag gehouden aan de geamortiseerde kostprijs.

C. Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via de winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met de niveaus 1 en 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering aan reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

Niveau 1 in de hiërarchie der reële waarden weerhoudt de geldbeleggingen, geldmiddelen en kasequivalenten waarvan de reële waarde gebaseerd is op de beurskoers.

Niveau 2 in de hiërarchie der reële waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op andere gegevens die, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva.

De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- De rubrieken ‘overige financiële verplichtingen’ en ‘financiële vaste activa’ betreffen Interest Rate Swaps (IRS) waarvan de reële waarde vastgelegd is met behulp van rentevoeten die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- De reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde:
  - hetzij omdat zij een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en –schulden),
  - hetzij omdat zij een variabele intrestvoet dragen.

**5.11. MINDERHEIDSBELANGEN**

Op 30 september 2013 heeft Retail Estates NV een belang van 62,50 % in de aandelen van Retail Warehousing Invest NV en een belang van 91,21 % in VRP 1 NV. De overeenkomst afgesloten met het oog op de controleverwerving over Retail

Warehousing Invest NV voorziet dat Retail Estates NV, uiterlijk met effect op 1 juli 2016, alle aandelen van deze vennootschap verwerft die nog niet in zijn bezit zijn op basis van dezelfde waarderingsformule die weerhouden werd om op 4 juli 2012 de controle te verwerven. Op het ogenblik van de verwerving van het minderheidsbelang zal de achterliggende vastgoedwaarde die gebruikt werd in deze formule getoetst worden aan de op dat moment geldende waardering van de vastgoeddeskundige en indien nodig conform artikel 18 van het K.B. met betrekking tot vastgoedbevaks daartoe begrensd worden. Ook de overeenkomst inzake de controleverwerving van VRP 1 NV voorziet in afspraken inzake verdere verwerving van aandelen die nog niet in het bezit zijn van Retail Estates NV.

De balans werd vanaf 31 december 2012 opgesteld uitgaande van de volledige verwerving van alle minderheidsbelangen (conform IFRS), ongeacht de timing waarop de verwerving plaatsvindt en in de veronderstelling dat deze in contanten wordt uitbetaald. Dit geeft een beeld van de maximale schuldgraad op basis van de beschikbare info en het stadium van ontwikkeling van de projecten. De impact op de kortlopende verplichtingen bedraagt 0,88 mio EUR en op de langlopende verplichtingen 12,10 mio EUR.

**5.12. GEBEURTENISSEN NA AFLOOP VAN HET SEMESTER**

**5.12.1 Investerings**

**Uitbreiding winkelcluster Marche-en-Famenne**

Op **8 oktober 2013** heeft Retail Estates NV een overeenkomst afgesloten met het oog op het

verwerven van zes winkelpanden in het winkelpark ‘Espace de la Famenne’ te Marche-en-Famenne, met een winkeloppervlakte van 4.033 m². Op heden werden drie winkelpanden opgeleverd aan respectievelijk Eldi, Literie Prestige en Cash Converters. De oplevering van de laatste drie panden aan o.a. H&M en Hema wordt verwacht tegen eind februari 2014. Na volledige oplevering en verhuring wordt een huurincasso van 0,42 mio EUR verwacht en een reële waarde van 6,58 mio EUR. Deze winkelpanden vormen een uitbreiding van de cluster die Retail Estates NV reeds op deze locatie systematisch heeft uitgebouwd sinds 1998.

Verwerving 20 winkelpanden

Op **31 oktober 2013** heeft Retail Estates NV de exclusieve controle verworven over een vastgoedvennootschap die 20 winkelpanden bezit. Deze vertegenwoordigen een winkeloppervlakte van 17.055 m² en een huurincasso van 1,52 mio EUR. De reële waarde bedraagt 23,18 mio EUR. De portefeuille bestaat uit:

- 11 winkels op winkelparken: Doornik – Froyennes (Di parfumerie en Mobistar), Luik – Grivegnée (JBC en Shoe Discount), Lanaken (AVA, Toychamp, E5 mode en Scapino), Andenne (Vanden Borre), Libramont (AVA) en Hoei (Pointcarré).
- 4 baanwinkels gelegen in cluster: Lokeren (JBC), Oudenaarde (Brantano), Brugge (Picard) en Zelzate (JBC).
- 2 solitaire baanwinkels: Tilff (Lidl) en Heusden-Zolder (Lidl).
- 3 winkels op één centrumlocatie: drie winkels gelegen in winkelcentrum De Klokke te Bilzen (JBC, Zeeman en Kruidvat).

Bijkomende verwerving aandelen VRP 1 NV

Op **5 november 2013** werd een voorlopig bedrag van 4,50 mio EUR betaald voor de resterende aandelen van VRP 1 NV. De definitieve afrekening volgt in de loop van de maand november.

5.12.2 Desinvesteringen

Immobilière Distri-Land NV – verkoop winkelpand te Brugge

Op **24 oktober 2013** heeft het vastgoedcertificaat Distri-Land zijn winkelpand te Brugge, verhuurd aan AS Adventure, verkocht voor een netto verkoopprijs van 3,13 mio EUR. De verkoopsopbrengst zou in de loop van de maand december 2013 uitgekeerd worden aan de certificaaathouders.

5.12.3 Fusie door overname van dochtervennootschap

Op 28 juni 2013 werd het fusievoorstel neergelegd strekkende tot fusie door overname van Infradis Real Estate NV. Deze fusie heeft plaatsgevonden met effect op **31 oktober 2013** om 24 uur, zonder uitgifte van nieuwe aandelen. De fusie van de dochtervennootschap vereenvoudigt het administratief beheer en vermindert de belastbare inkomsten van de dochtervennootschappen van Retail Estates NV.

6. VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 SEPTEMBER 2013

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort overzicht van het totaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen 5.1 tot 5.12 (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van Retail Estates NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) voor de zes maanden eindigend op 30 september 2013.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34, “*Tussentijdse financiële verslaggeving*” zoals aanvaard door de EU en geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit

de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontledingen van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag over de tussentijdse financiële informatie.

Op basis van ons beperkte nazicht, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 september 2013 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34, “*Tussentijdse financiële verslaggeving*” zoals aanvaard door de EU en geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks.

Diegem, 29 november 2013

**De commissaris**  
**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**  
BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

**3,45 %**

GROEI VAN HET  
VOOROPGESTELDE DIVIDEND



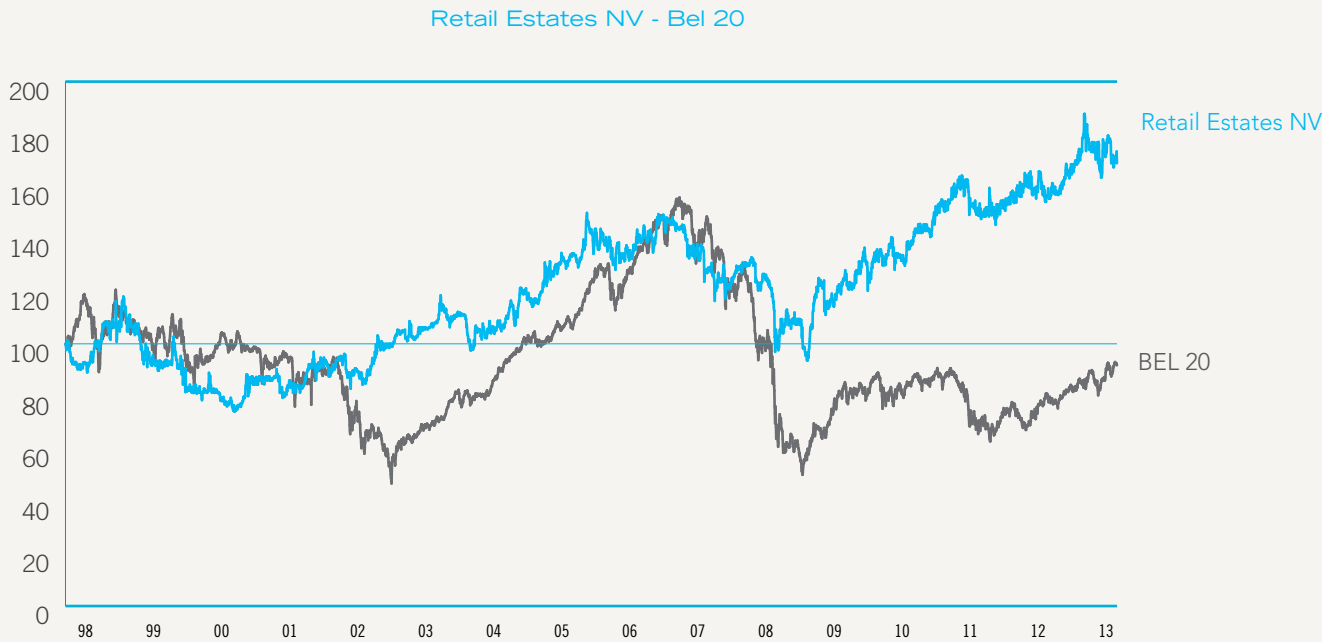
## Verslag van het aandeel

“Retail Estates NV  
biedt zijn beleggers  
een stabiele dividend-  
politiek met een  
jaarlijks groeiend  
dividend”

# Stabiliteit

# → Verslag van het aandeel

## 1. OVERZICHT VAN DE BEURSPRESTATIES



Tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar 2013-2014 schommelde de beurskoers tussen 49,69 EUR en 60,02 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 + 71,27 % ten opzichte van een daling van de BEL 20 met 5,87 %. De gemiddelde slotkoers in het afgelopen semester bedroeg 54,08 EUR.



## 2. DIVIDEND EN RENDEMENT

| NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €)                                                               | 30.09.13 | 31.03.13 | 30.09.12 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) <sup>15</sup>                                   | 47,03    | 46,38    | 43,10    |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) <sup>16</sup>                             | 49,34    | 49,09    | 45,78    |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) excl. dividend <sup>15</sup>                    | 45,53    | 43,48    | 41,65    |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend <sup>16</sup>              | 47,84    | 46,19    | 44,33    |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) excl. dividend excl. IAS 39 <sup>17</sup>       | 48,87    | 48,66    | 47,27    |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39 <sup>18</sup> | 51,18    | 51,37    | 49,95    |
| Brutodividend                                                                                |          | 2,90     |          |
| Nettodividend                                                                                |          | 2,175    |          |
| Beurskoers op afsluitingsdatum                                                               | 54       | 57,98    | 50,41    |

15 Het nettoactief per aandeel (reële waarde) wordt als volgt berekend: eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

16 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 het aantal aandelen.

17 Het nettoactief per aandeel (reële waarde) excl. dividend excl. IAS 39 wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.

18 Het nettoactief per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39 wordt als volgt berekend: eigen vermogen (exclusief impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, exclusief variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.



Retail Estates NV  
NAV (incl. div.)

De intrinsieke waarde van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan reële waarde bedraagt 47,03 EUR.

De evolutie van de netto intrinsieke waarde (NAV) is te verklaren door de verdere daling van de marktwaarde van de rente-indekkingsinstrumenten en de uitkering van een dividend over het boekjaar 2012-2013.



3. FINANCIËLE KALENDER

|                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Tussentijdse verklaring m.b.t. de resultaten derde kwartaal boekjaar 2013-2014 | 14 februari 2014 |
| Bekendmaking jaarresultaten boekjaar 2013-2014                                 | 23 mei 2014      |
| Betaalbaarstelling dividend                                                    | 11 juli 2014     |





## Vastgoedverslag

“ De vastgoed-  
portefeuille van  
Retail Estates NV  
bestaat uit 527  
winkelpanden  
gelegen in de  
periferie van de  
grootste steden  
van België en het  
Groothertogdom  
Luxemburg ”

# Verscheidenheid

# → Vastgoedverslag

## WAARDERING PER 30 SEPTEMBER 2013

### 1. VERSLAG VASTGOEDDESKUNDIGE

Retail Estates NV doet beroep op Cushman & Wakefield en CBRE als vastgoeddeskundigen. In de praktijk schatten ze dus elk een gedeelte van de vastgoedportefeuille.

**Verslag van Cushman & Wakefield**  
Het verslag van Cushman & Wakefield van 30 september 2013 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates NV en zijn dochtervennootschappen.

“Wij hebben het genoeg u onze update per 30 september 2013 van de waardering van de Retail Estates NV portefeuille en Immobilière Distri-Land NV 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 twee 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) 2,50 % bedraagt (voor panden met een waarde hoger dan 2,50 mio EUR).

De panden worden hier als een portefeuille beschouwd.

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.

Voor het bepalen van de investeringswaarde van het retailpark in Tongeren wordt de aangepaste markthuur gekapitaliseerd. Deze aangepaste markthuur wordt bepaald door 60 % te nemen van het verschil tussen de markthuur en de huidige huur. Dit verschil wordt vervolgens toegevoegd aan de huidige huur. In het geval dat de huidige huur groter is dan de markthuur, wordt de markthuur gekapitaliseerd. Bovendien worden er correcties genomen voor het verschil in huidige huur en (aangepaste) markthuur.

De portefeuille van **Immobilière Distri-Land NV** heeft op **30.09.2013** een **investeringswaarde (incl. correcties)** van **19,829 mio EUR** en een **reële waarde** van **19,346 mio EUR**. In absolute termen stijgt de investeringswaarde met **0,02 %**. Dit geeft Immobilière Distri-Land NV een **rendement** van **7,24 %**.

De **investeringswaarde (incl. correcties)** per **30.09.2013** van de portefeuille<sup>19</sup> bedraagt **408,381 mio EUR** en de **reële waarde** bedraagt **398,587 mio EUR**. Op basis van de investeringswaarde, stijgt de waarde van de portefeuille ten opzichte van 30.06.2013 met **0,38 %**. Dit is voornamelijk door indexaties en door enkele renovaties en herverhuringen die hebben plaatsgevonden. Dit geeft de portefeuille een **rendement** van **6,93 %**.”

**Verslag van CBRE**  
Het verslag van CBRE van 30 september 2013 heeft betrekking op een deel van de onroerende goederen van Retail Estates NV en zijn dochtervennootschappen. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **311,59 mio EUR** en de **reële waarde** op **304,00 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een **huurincasso** van **21,79 mio EUR** wat een **brutorendement** van **7,00 %** vertegenwoordigt.

### 2. TOELICHTING

De investeringsmarkt evolueert onder invloed van de globale economische onzekerheden in verschillende richtingen. Enerzijds zijn een aantal buitenlandse institutionele partijen versneld uit de markt getreden om hun meerwaarde te realiseren en hun kapitaal in hun thuismarkt te herinvesteren waar de kredietcrisis nieuwe

<sup>19</sup> Portefeuille: Retail Estates NV + Belgium Retail 1 Luxembourg + Distri-Land + Tongeren





aankoopopportuniteiten biedt. Maar anderzijds blijft de particuliere markt actief waarin vermogende particuliere beleggers in transacties tussen 1 à 5 mio EUR aanhoudende interesse betonen. De huurmarkt blijft actief, maar sterker dan voordien gevoelig voor de kwaliteit van de locaties met een voorkeur voor winkelpanden gelegen op een site (retailparks) of panden gelegen langs een invalsweg met een sterke concentratie vergelijkbare panden (retailclusters). Solitaire panden zijn in trek bij voedingssupermarkten voor zover ze in goed bevolkte woongebieden gelegen zijn.

3. SECTORIËLE SPREIDING

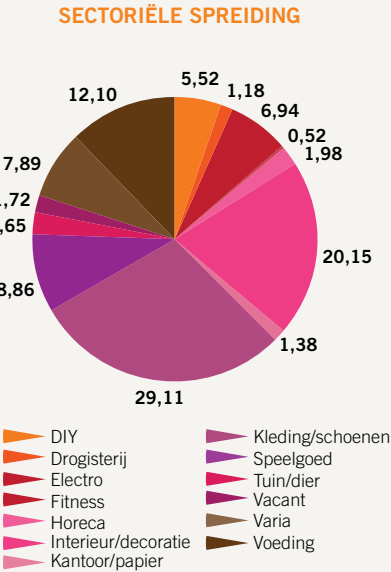
Het aandeel van de winkelpanden in schoenen en kleding (29,11 %, tegenover 28,80 % op 31 maart 2013) samen met de retailers in voeding, electro en speelgoed maken 57 % uit van de verhuurde oppervlakte. De socio-economische vergunningen voor deze activiteiten zijn het moeilijkst te verkrijgen, wat een waardestijging 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 bedraagt 20,15 % (19,37 % op 31 maart 2013).

4. ONDERVERDELING VOLGENS TYPE GEBOUW

**Individuele baanwinkels** zijn individuele winkelpanden die 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.

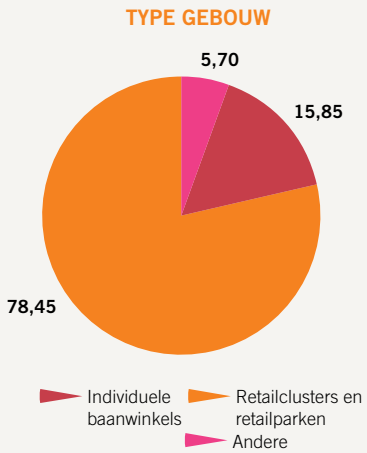


**Retailparks** zijn winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en dus gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit. De consument bezoekt dus meerdere handelszaken zonder zijn wagen te verplaatsen.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

**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. 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 worden verworven.

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



KERNCIJFERS

|                                                                                       | RETAIL ESTATES      |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
|                                                                                       | 30.09.13            | 31.03.13      |
| Geschatte reële waarde (incl. panden bestemd voor verkoop)                            | 708.970.000         | 683.081.000   |
| Contractuele huurprijzen                                                              | 49.737.299,96       | 44.183.500,07 |
| Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen (reële waarde) | 50.236.087,96       | 45.144.885,15 |
| Rendement in % (reële waarde)                                                         | 6,96% <sup>20</sup> | 6,99%         |
| Totaal m² panden in portefeuille                                                      | 546.485             | 521.452       |
| Aantal panden                                                                         | 527                 | 499           |
| Bezettingsgraad in %                                                                  | 98,28%              | 98,13%        |

20 Op basis van actuele huurprijzen.



**708,97 €**

MILJOEN IN DE REËLE WAARDE  
VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

**Groei**

## Algemene informatie

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

# → Algemene informatie

## BEGRIPPENLIJST

### 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.

### BEURSKAPITALISATIE

Dit is het totale aantal aandelen op het einde van het boekjaar vermenigvuldigd met de slotkoers op het einde van het boekjaar.

## BEZETTINGSGRAAD

De bezettingsgraad wordt berekend als de effectief verhuurde oppervlakte in verhouding tot de verhuurbare oppervlakte, uitgedrukt in m².

### BOEKWAARDE VAN EEN AANDEEL

NAV (Net Asset Value): dit is het eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

### BRUTODIVIDEND

Brutodividend per aandeel is de operationele winst die uitgekeerd wordt.

### CONTRACTUELE HUREN

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 30 september 2013 vóór aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

### 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 bekomt of met een vastgoedbevak fuseert.

## FILIAALBEDRIJVEN

Dit zijn bedrijven met een centrale inkoopdienst en minstens vijf verschillende verkooppunten (grootwinkelbedrijven).

### 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 de 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.

### 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 VAN HET VASTGOED

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”.

### NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL (INVESTERINGSWAARDE)

Totaal eigen vermogen gecorrigeerd met de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen.

### NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL (REËLE WAARDE)

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

### NETTODIVIDEND

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 25 % roerende voorheffing.

### 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 vastgoedbevals.

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.



SCHULDRATIO

De schuldratio wordt als volgt berekend: verplichting (excl. voorzieningen, overlopende rekeningen, rente-indekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingen) gedeeld door het totaal der activa (excl. rente-indekkingsinstrumenten).



Inlichtingenfiche

|                              |                                                                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam:                        | Retail Estates NV                                                                                                                |
| Status:                      | Vastgoedbevak naar Belgisch recht                                                                                                |
| Adres:                       | Industrielaan 6 – B-1740 Ternat                                                                                                  |
| Tel:                         | +32 (0)2 568 10 20                                                                                                               |
| Fax:                         | +32 (0)2 581 09 42                                                                                                               |
| E-mail:                      | 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 mevrouw Kathleen De Brabander  |
| Financiële jaarafsluiting:   | 31 maart                                                                                                                         |
| Kapitaal:                    | 164.037.087,74 EUR                                                                                                               |
| Aantal aandelen:             | 7.290.411                                                                                                                        |
| Algemene vergadering:        | Eerste vrijdag van de maand juli                                                                                                 |
| Notering:                    | Euronext – continuummarkt                                                                                                        |
| Financiële dienstverlening:  | KBC Bank                                                                                                                         |
| Waarde vastgoedportefeuille: | Investeringswaarde 719,97 mio EUR – reële waarde 703,27 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten “Immobilière Distri-Land NV”) |
| Vastgoeddeskundigen:         | Cushman & Wakefield en CBRE                                                                                                      |
| Aantal panden:               | 527                                                                                                                              |
| Type panden:                 | Perifeer winkelvastgoed                                                                                                          |
| Liquidity provider:          | KBC Securities                                                                                                                   |

## RETAIL ESTATES

---



VASTGOEDBEVAK-SICAFI

Industrielaan 6  
B - 1740 Ternat  
T. +32 (0)2 568 10 20  
F. +32 (0)2 581 09 42

[info@retailestates.com](mailto:info@retailestates.com)  
[www.retailestates.com](http://www.retailestates.com)