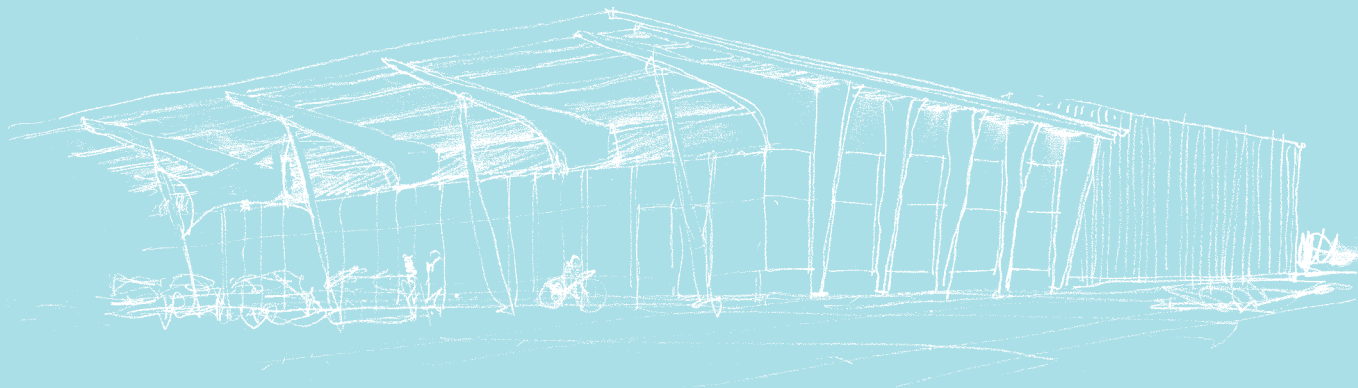




IN RETAIL WE TRUST

JAARVERSLAG
2014

RETAIL ESTATES

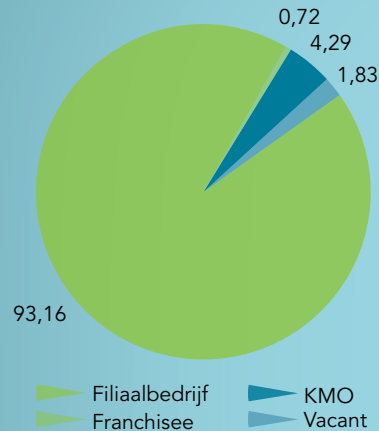


INHOUDSTAFEL

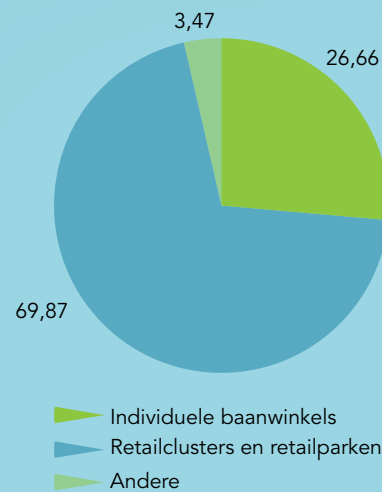
RISICOBEEHEER	2
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	12
BEHEERSVERSLAG	18
RETAIL ESTATES OP DE BEURS	54
VASTGOEDVERSLAG	62
FINANCIEEL VERSLAG	90
PERMANENT DOCUMENT	160
DIVERSEN	184
LEXICON	187

KERNINFORMATIE

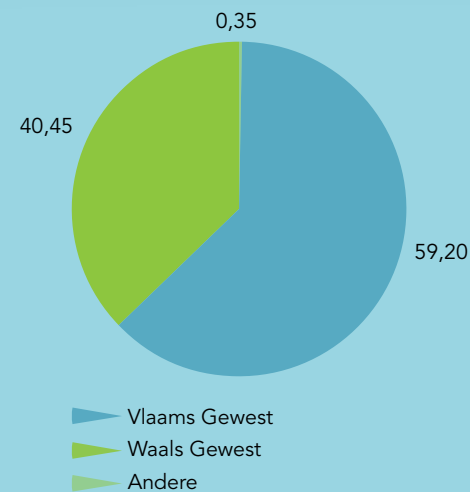
HUURDERS FILIAALBEDRIJVEN VERSUS ANDERE



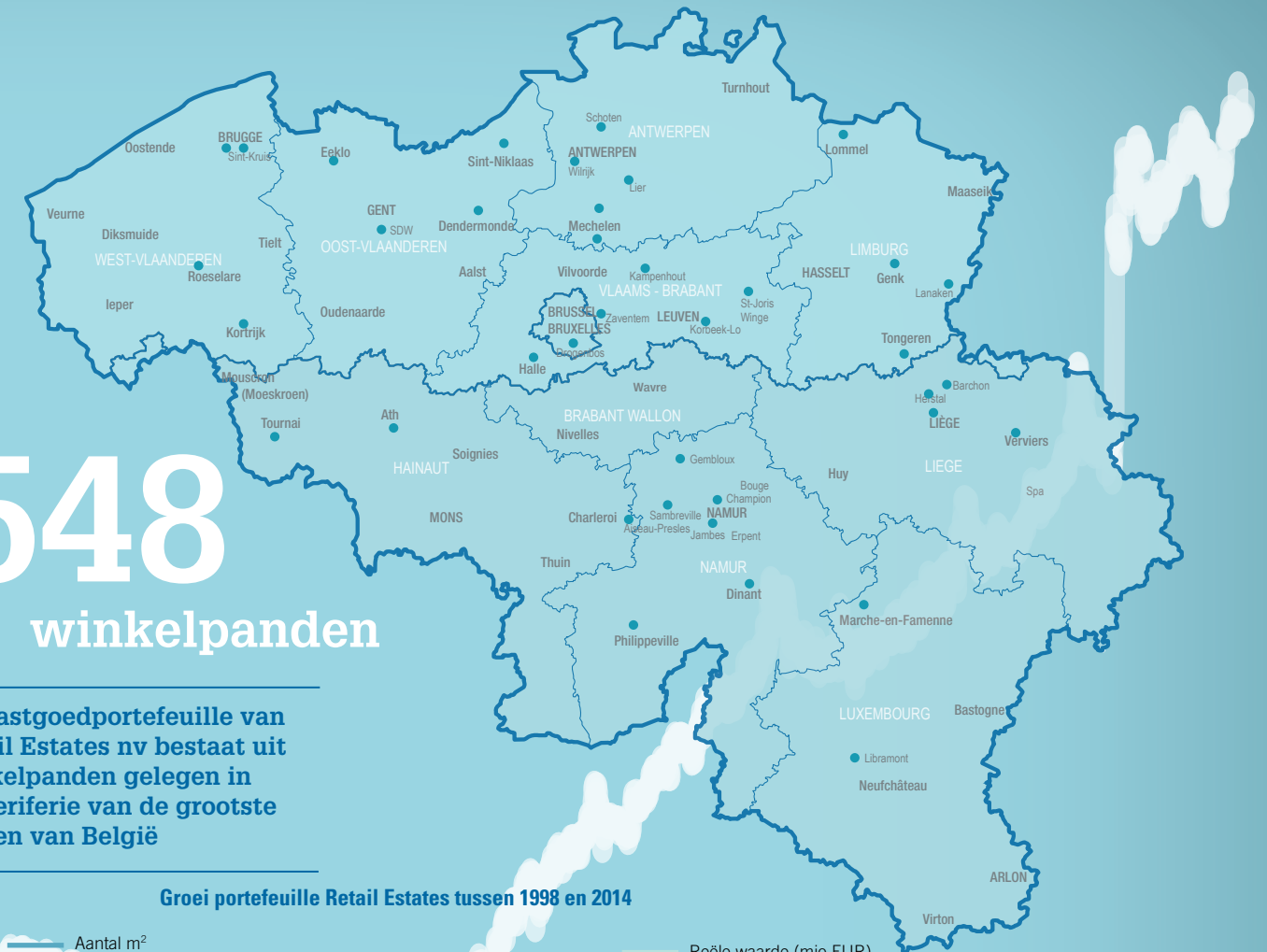
TYPE GEBOUW



GEOGRAFISCHE SPREIDING



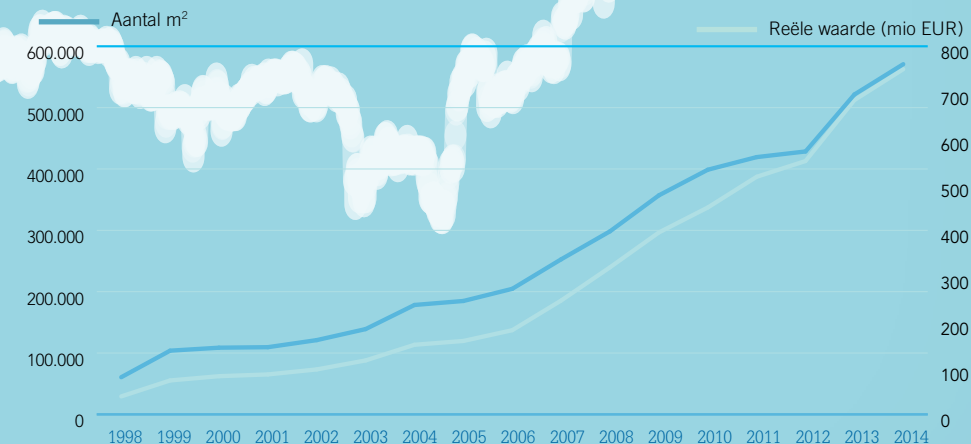
Geografische spreiding clusters



548
winkelpanden

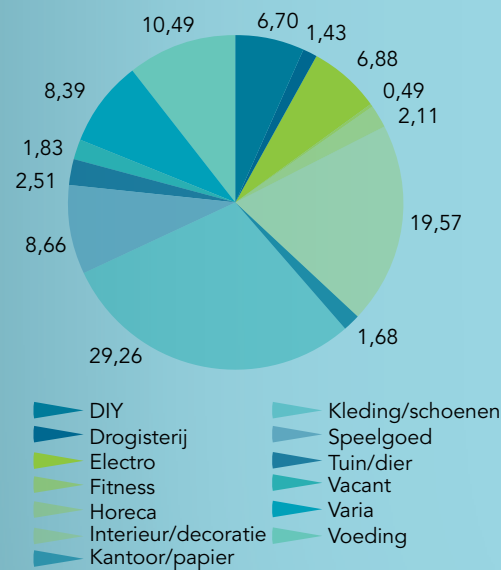
De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat uit winkelpanden gelegen in de periferie van de grootste steden van België

Groei portefeuille Retail Estates tussen 1998 en 2014



Retail Estates nv investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde 'baanwinkels'. Op 16 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die per 31 maart 2014 bestaat uit 548 panden, goed voor een brutobebouwde winkeloppervlakte van 570.870 m². De reële waarde bedraagt 750 mio EUR. De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 769 mio EUR.

HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDERS



+98,17%
stabiele bezettingsgraad

570.870 m²
winkeloppervlakte

Retail Estates investeert in acquisities, projectontwikkelingen en optimalisatie van de vastgoedportefeuille

reële waarde
750
mio EUR

IPO en eerste notering op Euronext Brussel

SPO – 1^e publieke kapitaalverhoging

Retail Estates wordt een onafhankelijk beheerde BEVAK

SPO – 2^e publieke kapitaalverhoging

Vastgoedportefeuille bereikt de kaap van 250 mio EUR

Vastgoedportefeuille bereikt de kaap van 500 mio EUR

Marktkapitalisatie meer dan 250 mio EUR – eerste maal keuzedividend aangeboden aan aandeelhouders

SPO – derde publieke kapitaalverhoging

Uitgifte obligatielening - private plaatsing

1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

HET BOEKJAAR VAN RETAIL ESTATES NV LOOPT VAN 1 APRIL TOT 31 MAART.
DE KERNCIJFERS ZIJN DE GECONSOLIDEERDE CIJFERS.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/14	31/03/13	31/03/12
Aantal winkelpanden	548	499	451
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m²	570.870	521.452	428.548
Geschatte reële waarde in EUR (incl. vaste activa aangehouden voor verkoop)	750.301.000	683.081.000	550.631.000
Geschatte investeringswaarde in EUR (incl. vaste activa aangehouden voor verkoop)	768.688.000	698.845.000	564.777.000
Gemiddelde huurprijs per m²	90,78	87,16	86,85
Bezettingsgraad	98,17%	98,13%	98,19%

BALANSGEGEVENS			
Eigen vermogen	356.524.000	269.588.000	241.336.000
Schuldgraad K.B. 21 juni 2006 (max. 65%)	49,10%	55,75%	51,08%

RESULTATEN			
Nettohuurresultaat	47.024.000	41.402.000	35.473.000
Vastgoedresultaat	46.761.000	40.959.000	35.203.000
Vastgoedkosten	-3.044.000	-2.549.000	-2.165.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.400.000	-2.263.000	-2.194.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	41.316.000	36.147.000	30.844.000
Portefeuilresultaat	3.496.000	8.902.000	9.346.000
Operationeel resultaat	44.812.000	45.029.000	40.191.000
Financieel resultaat	-15.787.000	-14.771.000	-12.977.000
Nettoresultaat	28.568.000	29.582.000	27.360.000
Netto courant resultaat (excl. portefeuilresultaat)	25.072.000	20.700.000	18.014.000

GEGEVENS PER AANDEEL			
Aantal aandelen	7.290.411	5.813.122	5.437.074
Aantal dividendgerechtigde aandelen	7.290.411	5.813.122	5.395.408
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	48,90	46,38	44,39
Nettoactiefwaarde (reële waarde) excl. dividend	45,90	43,48	41,59
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	51,42	49,09	46,99
Brutodividend per aandeel	3,00	2,90	2,80
Nettodividend per aandeel	2,25	2,175	2,212
Brutodividendrendement op slotkoers (excl. dividend)	5,36%	5,27%	6,03%
Nettodividendrendement op slotkoers (excl. dividend)	4,02%	3,95%	4,77%
Beurskoers op afsluitingsdatum	58,92	57,98	49,21
Gemiddelde koers	56,35	52,12	49,29
Koersevolutie in de loop van het boekjaar	1,58%	17,13%	0,33%
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) excl. dividend	28,36%	33,35%	18,32%

MARKTLEIDER- SCHAP

RISICOBEBEHEER

Actief sedert de ontwikkeling van de perifere detailhandel is Retail Estates dankzij haar expertise van de marktdynamiek uitgegroeid tot marktleider.

Risicobeheer



1. MARKTWAARDE VAN HET VASTGOED

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

De waarde van perifeer winkelvastgoed wordt in hoofdzaak bepaald door de commerciële waarde van de ligging van het vastgoed. Als gevolg van de schaarste van goedgelegen terreinen oefenen vraag en aanbod in principe een opwaartse druk uit, zowel in de markt van particuliere als van institutionele investeerders. De waarden zijn in het algemeen inflatiebestendig door de indexatie van de huren, maar wel rentegevoelig door de hoge schuldgraad waarmee vele investeerders werken. De investeringsbereidheid van institutionele beleggers kan door macro-economische factoren die de beschikbaarheid van kredieten en hun kostprijs beïnvloeden, tijdelijk sterk terugvallen. Uit de ervaring blijkt dat de markt van de particuliere beleggers, die nog altijd meer dan 60 % van de investeringen vertegenwoordigt, hieraan minder gevoelig is.

2. EVOLUTIES IN DE HUURMARKT

Het spreekt voor zich dat zich hier verschillende risico's voordoen, niet enkel op het vlak van leegstand, maar ook op het vlak van verhuurbaarheid, kwaliteit van de huurders, veroudering van de gebouwen en de evolutie van vraag en aanbod op de huurmarkt. In eerste instantie vertalen die zich in de evolutie van de huurwaarden. In het bijzonder dient in deze context aandacht gegeven te worden aan de evolutie van het relatieve belang van diverse verkoopkanalen waarover de detailhandel beschikt. Deze bestaan zowel uit de klassieke kanalen zoals winkels op centrumlocaties en in shopping malls, buurtwinkels, hyper- en supermarkten en grootschalige perifere winkels, maar ook uit de verkoop op afstand via postorderbedrijven of via internethandel. Het relatieve belang van elk van deze individuele kanalen wijzigt constant. Per saldo is de perifere detailhandel en in het bijzonder de winkeloppervlakten van het type waarin Retail Estates nv investeert in de voorbije 25 jaar als één van de winnaars uit de bus gekomen. Verschillende huurders van Retail Estates nv hebben de troeven van de verkoop op afstand in hun winkelconcept geïntegreerd en dit zelfs tot in hun verkooppunten, wat hun marktpositie ten goede komt. Indien het verkoopkanaal waarin Retail Estates nv investeert aan belang zou verliezen, zal dit onvermijdelijk de rentabiliteit van zijn huurders schaden en huurwaarden onder druk zetten. Uiteraard bestaat ook een huurbetalingsrisico ondanks de voorzorgen van het management die het mogelijke tracht te doen om de kredietwaardigheid en

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

3. BOUWKUNDIGE STAAT VAN DE GEBOUWEN

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

4. FINANCIËLE RISICO'S

LOOPTIJD VAN DE KREDIETEN

De financieringen worden op lange termijn afgesloten onder de vorm van "bulletleningen". Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een



looptijd van vier à zeven jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. Tijdens de looptijd van de lening betaalt de bevak enkel interesten. De gemiddelde looptijd van de kredietovereenkomsten per 31 maart 2014 bedraagt 3,8 jaar (reeds rekening houdende met de geplaatste obligatielening van 30 mio EUR na 31 maart 2014).

GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Voor de dekking van het renterisico op langetermijnleningen die aangegaan werden aan een variabele rentevoet, maakt Retail Estates nv gebruik van "Interest Rate Swaps". De looptijd van deze instrumenten is afgestemd op de looptijd van de onderliggende kredieten. Indien de Euribor

98,17 %
bezettingsgraad

rentevoet (rentevoet voor leningen op korte termijn) sterk daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan. Deze negatieve variatie heeft echter geen impact op het nettoresultaat van Retail Estates nv, aangezien het gaat om rente-indekkingen die effectief zijn in de zin van IAS 39. Op deze swaps wordt bijgevolg cashflow hedge accounting toegepast op grond waarvan de variaties in de waarde van deze swaps rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen en niet verschijnen in het resultaat van de bevak.

Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 98,26 % van de lopende leningen, met een resterende looptijd van 3,8 jaar (reeds rekening houdende met de geplaatste obligatielening van 30 mio EUR na 31 maart 2014), ingedekt met een vaste rentevoet. Ook voor een groot deel van de nog te hernieuwen kredieten werd een rente-indekking afgesloten. De gemiddelde interestvoet van de bevak bedraagt 4,50 %.

BANCAIR TEGENPARTIJRISICO

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

BANCAIR CONVENANTENRISICO

De financiële instellingen staan kredieten toe aan Retail Estates nv op basis van het track record

van de vennootschap en een aantal convenanten. Het niet-respecteren van deze convenanten kan de vroegtijdige opzeg van deze kredieten tot gevolg hebben. De aangegane kredieten bevatten klassieke convenanten die voornamelijk verband houden met het behoud van het bevakstatuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad. De vennootschap voldoet aan alle door de banken gestelde convenanten. Daarnaast stelt Retail Estates nv, overeenkomstig art. 54 van



het K.B. van 7 december 2010, een financieel plan met een uitvoeringsschema op zolang de geconsolideerde schuldgraad, zoals gedefinieerd in hetzelfde K.B., meer dan 50 % bedraagt. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65 % van de geconsolideerde activa. De evolutie van de schuldgraad wordt op regelmatige tijdstippen opgevolgd en de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad wordt steeds vooraf geanalyseerd.



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

De geconsolideerde schuldgraad van Retail Estates nv bedraagt op 31 maart 2014 49,10 % (31 maart 2013: 55,75 %), wat beduidend lager is dan de wettelijk maximaal toegestane schuldgraad van 65 % zoals bepaald door het K.B. van 7 december 2010.

5. VERGUNNING TECHNISCHE RISICO'S

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

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

Indien door externe omstandigheden een nieuwe

bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden.

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

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

6. WIJZIGING VAN DE VERKEERSINFRASTRUCTUUR

Perifeer winkelvastgoed wordt per definitie ontsloten via hoofdzakelijk gewestwegen. In functie van de verkeersveiligheid wordt geregeld de wegenis heraanlegd met nieuwe rotondes, fietspaden, tunnels e.d. Het resultaat van een dergelijke heraanleg komt meestal de commerciële waarde van winkelpanden ten goede, vermits dikwijls de verkeersstroom vertraagd wordt en de omgeving van de

winkelpanden veiliger wordt. Het is echter niet uit te sluiten dat in uitzonderlijke gevallen de bereikbaarheid van enkele winkelpanden hieronder zou kunnen lijden doordat de toegang bemoeilijkt wordt.

7. RISICO'S VERBONDEN AAN HET VERWERVEN VAN VASTGOED VIA AANDELENTANSACTIES

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



8. BODEMVERVUILING

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

9. REGLEMENTAIRE RISICO'S

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE REGLEMENTERING

Veranderingen in de reglementering, onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid en duurzame ontwikkeling en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en aan de verlenging van vergunningen waaraan de vennootschap moet voldoen, kunnen haar rendement en de reële waarde van haar patrimonium beïnvloeden.

A. Fiscale wetgeving

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een vastgoedbevak wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire

Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de bevak conform IAS 40.

B. Financiële wetgeving

Er bestaat ook een mogelijk negatieve impact van nieuwe Europese regelgeving en de omzetting hiervan in Belgisch recht (samen, "Europese Regelgeving"). Europese Regelgeving die een (negatieve) impact op de groep zou kunnen hebben (indien entiteiten van de groep onder het toepassingsgebied ervan zouden vallen), betreft onder meer de Richtlijn inzake "Beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen" ("Alternative

Investment Fund Managers Directive" of "AIFMD"). Gelet op het statuut van openbare vastgoedbevak, wordt de vennootschap op heden geclassificeerd onder Belgisch recht als een "instelling voor collectieve belegging". Bijgevolg bestaat het risico dat de vennootschap zou worden beschouwd als een "alternatieve beleggingsinstelling" ("AIF") onder de AIFM-Richtlijn. Indien de vennootschap als AIF zou worden geclassificeerd onder de AIFM-Richtlijn (zoals omgezet in Belgisch recht), zouden de activiteiten, resultaten, rendement, financiële toestand en vooruitzichten, negatief worden beïnvloed. De bijkomende vereisten die de AIFMD voorschrijft, zouden (indien Retail Estates nv als AIF zou worden geclassificeerd onder de Belgische wetgeving ter omzetting van de AIFM-Richtlijn) een negatieve invloed hebben op het huidige operationele model van de groep (o.a. door invoering van de bewaarder) en zouden haar administratieve kosten en beheerskosten verhogen.





Indien de vennootschap zou worden gekwalificeerd als AIF, zou zij eveneens negatief kunnen worden beïnvloed door de toepassing van andere Europese Regelgeving, die van toepassing zijn (of naar verwachting zullen zijn en/of dit op stringenter wijze te zullen zijn) op “AIF’s”, waaronder de Europese Verordening betreffende OTC-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters (“EMIR”). Door de toepassing van EMIR zou de vennootschap blootgesteld worden aan margin calls op haar afdekkingsinstrumenten. Andere relevante Europese Regelgeving omvat eveneens “Basel III” (voorstel van “Capital Requirement” Richtlijn en Verordening) en de “Belasting op Financiële Transacties”, die een meer verregaande impact zouden hebben op de vennootschap indien zij zou worden gekwalificeerd als AIF.

In parallel met het wetsontwerp houdende de omzetting van de AIFMD, werd intussen door de Kamer en Senaat op 22 resp. 24

april 2014 eveneens een wet goedgekeurd die het statuut van de “gereguleerde vastgoedvennootschappen” regelt. Deze wet bevat een nieuw wettelijk kader dat de vastgoedbedrijven die momenteel het statuut van vastgoedbevak hebben, de mogelijkheid biedt om een vorm aan te nemen die niet de toepassing van de AIFMD-wetgeving met zich zal meebrengen, voor zover de reële economische activiteit van de vennootschap beantwoordt aan de kenmerken en vereisten omschreven in de wet (waardoor de betrokken vennootschappen dus niet als alternatieve beleggingsfondsen kunnen worden beschouwd).

De gereguleerde vastgoedvennootschappen blijven onder het prudentiële toezicht van de FSMA staan en er worden beperkingen opgelegd op het vlak van (o.m.) schuldgraad, risicodiversificatie en de verplichting tot uitkering geïnspireerd op het huidige vastgoedbevakregime. Het fiscale regime van de gereguleerde vastgoedvennootschap is in

essentie hetzelfde als dat waaraan de betrokken vastgoedbedrijven op heden onderworpen zijn in het statuut van vastgoedbevak.

Deze wet zal pas in werking treden op het moment dat het bijhorende Koninklijk Besluit is gepubliceerd. De raad van bestuur zal de kenmerken en vereisten van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (hierna “GVV”) beoordelen en zal nagaan of het mogelijk en opportuun zou zijn voor de vennootschap (onder meer gelet op haar activiteiten) om in aanmerking te komen voor dit statuut. De raad van bestuur zal daarbij eveneens een globale afweging maken van onder meer de mogelijke operationele en financiële aspecten voor de vennootschap, die een overgang naar het AIF-regime respectievelijk het GVV-regime met zich zou meebrengen, en dit zowel onder het eigenlijke statuut, als in het kader van de overgang naar het betrokken statuut, alvorens een eventuele overgang naar het GVV-statuuut aan de aandeelhouders van de vennootschap ter goedkeuring voor te leggen.

RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN OPENBARE VASTGOEDBEVAK

Als vastgoedbevak is Retail Estates nv blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake vastgoedbevaks. Daarnaast is er ook het risico op verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak. In dat geval verliest Retail Estates nv het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel van een vastgoedbevak. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een gebeurtenis waardoor de kredieten die Retail Estates nv heeft gesloten vervroegd opeisbaar worden.

RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN INSTITUTIONELE VASTGOEDBEVAK

Op datum van dit jaarverslag heeft Retail Estates nv de controle over één institutionele vastgoedbevak, m.n. Retail Warehousing Invest nv. Net als Retail Estates nv, is Retail Warehousing Invest nv in zijn hoedanigheid van institutionele vastgoedbevak, onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 3 augustus 2012 en aan het K.B. van 7 december 2010, die beperkingen inhouden ten aanzien van (o.m.) de activiteiten, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van Retail Warehousing Invest nv om op succesvolle wijze zijn activa te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures.

De risico's verbonden aan dit statuut zijn gelijklopend aan degene verbonden aan het statuut van openbare vastgoedbevak van Retail Estates nv, met als voornaamste risico het verlies van het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van een vastgoedbevak. Bovendien wordt het verlies van de erkenning, in de regel, in de betrokken kredietovereenkomsten aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die Retail Warehousing Invest nv heeft gesloten vervroegd opeisbaar worden, en zou het verlies van dit statuut een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van Retail Warehousing Invest nv en de groep in haar geheel.

**GROEIENDE
AANDEELHOUDERS-
WAARDE**

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Met een wijdverspreid aandeelhouderschap
beoogt Retail Estates het creëren van duurzame
waarde voor alle aandeelhouders.

Brief aan de aandeelhouders



Retail Estates heeft het afgelopen boekjaar de basis gelegd voor haar verdere groei. Op 28 juni 2013 werd een publieke kapitaalverhoging afgerond waarbij 72 mio EUR bijkomend kapitaal in het publiek werd verzameld. De volledige opbrengst van deze kapitaalverhoging werd ondertussen geïnvesteerd in de uitbreiding van de vastgoedportefeuille, die aangegroeid is van 499 winkelpanden tot 548, met een reële waarde die aangroeide van 676 mio EUR tot 746 mio EUR.

Het investeringsbeleid maakt net zoals in de voorbije boekjaren ruimte voor investeringen in nieuwe, nog te bouwen of pasgebouwde winkelparken, maar blijft in hoofdzaak gericht op het verwerven van reeds eerder opgerichte winkelpanden waarvan de commercialiteit van de locatie en de aanwezige huurders het best ingeschat kan worden. Bij het beheer wordt meer dan ooit voorrang gegeven aan een correcte risico-inschatting van de activiteiten die in onze winkelpanden uitgebraat worden om zo de kwaliteit van de huurinkomsten te bewaken en waar mogelijk te optimaliseren.

De sector van het perifere winkelvastgoed kent in België nog steeds een grote stabiliteit, gekenmerkt door een lage leegstand en betaalbare huurprijzen. Dit laatste blijft een belangrijke troef in de positionering van perifeer winkelvastgoed ten opzichte van andere types

3,44 % groei
van het vooropgesteld
dividend



winkelvastgoed, zoals center-city, shopping malls en buurtwinkels. Ondanks de druk die het succes van e-commerce met zich meebrengt, zijn er tot op heden geen aanwijzingen dat het perifere winkelvastgoed hiervan een meer dan gemiddelde druk van zou ondervinden. Verschillende van onze klanten hebben e-commerce geïntegreerd in de werking van hun bedrijf, wat niet alleen resulteert in toegenomen verkopen, maar ook in efficiëntiewinst door bv. verbeterd voorraadbeheer en beperktere adviseringskosten. Wij zetten onze inspanningen voort om op regelmatige basis door bouwkundige aanpassingen aan onze winkelpanden deze aan te passen aan de behoeften van onze huurders. Wij hebben echter dienen vast te stellen dat de dynamiek gericht op verbetering van winkelconcepten en herinrichting van winkelpanden, evenals het herstructureren van dergelijke winkelpanden, aan de huurderszijde

te lijden heeft onder de kredietschaarste die de winkelsector treft. Het consumentenvertrouwen is allicht als stabiel te beschouwen indien men het vergelijkt met buurlanden zoals Nederland en Frankrijk. Dit beschermt de winstverwachtingen van onze huurders op korte termijn.

Operationeel is het voorbije boekjaar andermaal met goede resultaten afgesloten. De bezettingsgraad blijft voor het 16e jaar op rij boven de 98 % (98,17 % op 31 maart 2014) en zowel langs inkomsten- als uitgavenzijde werden geen onoverkomelijke verrassingen vastgesteld. Bij de herwaardering van onze vastgoedportefeuille door onze vastgoeddeskundigen werden geen aanmerkelijke yieldwijzigingen vastgesteld, zodat de beperkte variatie in de reële waarde die geboekt werd volledig op rekening van de (lage) inflatie komt.



Het vooropgestelde dividend voor het boekjaar 2013-2014 van 3,00 EUR bruto (2,25 EUR netto) vertegenwoordigt andermaal in de lijn van de voorbije jaren een stijging van meer dan 3 % wat aanzienlijk boven de in dezelfde periode vastgestelde inflatie is. Retail Estates keert aldus 86,55 % van haar geconsolideerde courante winst uit en belegt het saldo van de niet-uitgekeerde winst in de groei van de onderneming.

Voor het nieuwe boekjaar 2014-2015 wordt andermaal veel waakzaamheid aan de dag gelegd

voor de evolutie van het consumentenvertrouwen. Deze is gevoelig aan mogelijke politieke beslissingen die na de verkiezingen van 25 mei 2014 een negatieve invloed zouden hebben op het voor consumptie beschikbare inkomen van de modale Belg en deze behorende tot een zwakkere inkomensklasse in het bijzonder. Hierbij voegen zich de onzekerheden die zullen ontstaan als gevolg van de regionalisering van het handelsvestigingsbeleid dat vanaf 1 juli 2014 aan de drie gewesten de mogelijkheid biedt om afwijkende regelgeving in te voeren per gewest.

Afgaande op wat via diverse overlegorganen bekend is geraakt van de ontwerp teksten kunnen we vaststellen dat er een mogelijkheid wordt ingebouwd in het Vlaamse en Waalse gewest, waar we actief zijn, om de groei van het aanbod aanzienlijk af te remmen. Dit komt ons als langetermijn vastgoedinvesteerder in principe ten goede, voor zover de regels die betrekking hebben op het beheer van wijzigingen in de activiteiten van bestaande winkelpanden op rationele wijze verder kan aangestuurd worden.

Tot slot hopen we de strategische lijn van het vorige boekjaar te kunnen voortzetten, die erin bestaat een groei van de onderneming zowel in haar kapitaalbasis en externe financiering te kunnen bewerkstelligen, als een gelijkmatige groei te realiseren met bescherming van het courant resultaat en de intrinsieke waarde van de aandelen. In deze context vestigen we de aandacht op de uitgifte van 23 april 2014 van een obligatielening van 30 mio EUR met een looptijd van 7 jaar, waarbij onze vennootschap haar financieringsbronnen op een overtuigende wijze heeft verruimd.

Ter afsluiting van dit 'grand cru'-jaar wensen wij u als aandeelhouder andermaal te danken voor uw blijvende steun en uw hernieuwde inzet naar aanleiding van onze succesvolle kapitaalverhoging. Wij zullen ons samen met de raad van bestuur en ons team van 16 medewerkers verder inspannen om onze langetermijnstrategie die gericht is op 'sustainable growth' verder te zetten.

Ternat, 23 mei 2014

Paul Borghgraef

Voorzitter van
de raad van bestuur



Jan De Nys

Gedelegeerd
bestuurder



WEERBAARHEID

BEHEERSVERSLAG

Een consequent uitgebouwde portefeuille op basis van haar marktkennis heeft van Retail Estates een weerbare speler gemaakt.

Beheersverslag

➔ 1. STRATEGIE - INVESTERINGEN IN PERIFIEER WINKELVASTGOED

DOELSTELLING – BELEGGING IN REPRESENTATIEVE PORTEFEUILLE PERIFIEER WINKELVASTGOED

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

De belangrijkste doelstelling op lange termijn voor Retail Estates nv is het samenstellen en beheren van een portefeuille perifere winkelvastgoed, die door locatiekeuze en de kwaliteit van de huurders op lange termijn een bestendige groei verzekert. De vooropgestelde groei betreft zowel de waarde van het patrimonium als de inkomsten die uit de verhuring gegenereerd worden.

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

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

Door het selectief aankopen en bouwen van winkelpanden op uitgekozen locaties (zgn. clusters) wordt beoogd het beheer van de portefeuille te vereenvoudigen en de waarde op te drijven. Op dit ogenblik heeft Retail Estates nv 38 clusters geïdentificeerd waar het zijn investeringen systematisch opdrijft. Deze vertegenwoordigen 69,87 % van de portefeuille. Deze clusters zijn verspreid over heel België.

De voorbije jaren heeft Retail Estates nv zich toegespitst op een continue versterking van de kwaliteit van zijn vastgoed en de uitbreiding van de vastgoedportefeuille.

Retail Estates nv verhuurt in principe zijn vastgoed in ruwbouwstaat, zgn. casco toestand, zodat de inrichtingswerken en het onderhoud ervan door de huurders gebeuren. De onderhoudskosten voor

750,30 mio EUR
reële waarde



Retail Estates nv blijven in essentie beperkt tot het onderhoud van de parking en de dakbedekking en kunnen vooraf worden gepland.

De huurders van de vennootschap zijn in hoofdzaak gereputeerde filiaalbedrijven zoals Brantano, Blokker, FUN, Carpetright, Krëfel, enzovoort.

Per eind maart 2014 heeft Retail Estates nv 548 panden in portefeuille met een winkelloppervlakte van 570.870 m². De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,17 %.

De bevak heeft ± 1.800 m² winkelloppervlakte vergunde projecten in ontwikkeling die slechts opgenomen worden in de vastgoedportefeuille en verwerkt worden in de berekening van de bezettingsgraad bij de voorlopige oplevering van de bouwwerken.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen per 31 maart 2014 wordt door de onafhankelijke

vastgoeddeskundigen geschat op 750,30 mio EUR (zijnde waarde exclusief 2,50 % transactiekosten) en op 768,69 mio EUR investeringswaarde (zijnde waarde inclusief transactiekosten).

In het totaal heeft Retail Estates nv 13,10 mio EUR geïnvesteerd in het vastgoedcertificaat "Distri-Land" en bezit de vennootschap thans 85,23 % van de uitgegeven vastgoedcertificaten "Distri-Land". Dit vastgoedcertificaat bezit 12 winkelpanden met een investeringswaarde van 17,02 mio EUR. Retail Estates nv heeft zijn participatie opgebouwd enerzijds door een openbaar omruilbod dat succesvol afgesloten werd in december 2003 en anderzijds door aankopen op de beurs. Retail Estates nv beschouwt zijn participatie in dit vastgoedcertificaat als een strategische participatie. De vennootschap boekt de waarde van deze certificaten als vastgoedbelegging en neemt de inkomsten van het certificaat op als huurinkomsten. Vermits Retail Estates nv geen aandelen bezit in Immobilière Distri-Land nv (de emittent van de certificaten) wordt deze vennootschap niet geconsolideerd.



ACQUISITIECRITERIA

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

Locatiekeuze

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

Huurprijsniveau en aanvangsrendementen

Er wordt bijzondere aandacht geschonken aan de huurprijsniveaus om de rentabiliteitsverwachtingen van Retail Estates nv en zijn huurders op lange termijn te blijven verzoenen. De ervaring toont aan dat de te hoge huurprijzen die door sommige

projectontwikkelaars gehanteerd worden, tot grote rotatie leiden als de omzetontwikkeling niet snel aan de verwachtingen van de betrokken winkeliers beantwoordt.

Geografische spreiding

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

Ontwikkeling en herontwikkeling van vastgoed voor eigen rekening

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

Sectoriële spreiding huurdersbestand

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

2. EEN BELEGGING VIA DE VASTGOEDBEVAK RETAIL ESTATES NV

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

Investeringen in perifeer winkelvastgoed hebben in de loop van de voorbije jaren door een strikter vergunningsbeleid van de overheid, door het sterk beperkt aanbod van kwalitatief hoogstaande winkellocaties en door het constante hoge niveau van de vraag, aan aantrekkelijkheid gewonnen.

Ook de internationalisering van de winkelmarkt en de overstap van center city-activiteiten naar de periferie hebben de perifere winkelvastgoedmarkt positief beïnvloed. Gecombineerd met de groeiende institutionalisering van de beleggingsmarkt in perifeer winkelvastgoed ondersteunt deze evolutie niet enkel de stijging van de huurprijzen, maar ook de toename van de reële waarde van dit vastgoed op langere termijn.

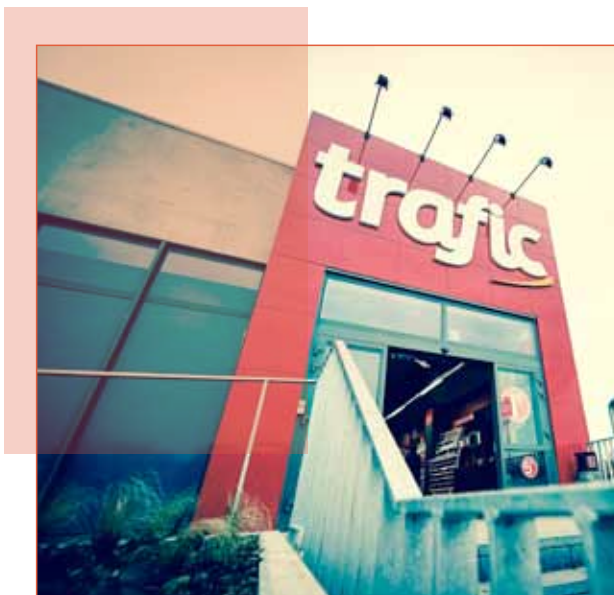
Met het aandeel Retail Estates nv beschikt elke aandeelhouder over een beleggingsinstrument dat vrij verhandelbaar is en op elk moment te gelde kan worden gemaakt via Euronext. De aandelen van Retail Estates nv zijn voor 100 % in handen van het publiek en van een aantal institutionele beleggers. Op 31 maart 2014 hebben 32,81 % van de institutionele aandeelhouders, in toepassing van de transparantiewetgeving en de statuten van Retail Estates nv, gemeld dat zij een participatie bezitten die de statutaire drempel van 3 % en/of 5 % overschrijdt (verdere toelichting op pagina 34 van dit jaarverslag).

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

De nettoactiefwaarde van het aandeel is eveneens een belangrijke indicatie van de waarde van het aandeel. De nettoactiefwaarde (NAV – Net Asset Value) wordt berekend door het geconsolideerd eigen vermogen te delen door het aantal aandelen. De NAV (reële waarde), inclusief

dividend van 3,00 EUR, bedraagt 48,90 EUR per 31 maart 2014. Dit is een stijging van 5,43 % (46,38 EUR het jaar voordien). Per 31 maart 2014 bedraagt de beurskoers van het aandeel 58,92 EUR wat een premie van 20,49 % betekent.

De NAV (reële waarde, inclusief dividend, maar exclusief de waarde van de financiële instrumenten) bedraagt 52,18 EUR, ten opzichte van 51,56 EUR het jaar voorheen. Deze stijging is te verklaren door de positieve variaties op de waarde van de vastgoedbeleggingen en het resultaat van het boekjaar. Ten opzichte van het vorige boekjaar steeg het aantal aandelen van Retail Estates nv met 1.477.289. Er is met andere woorden geen verwatering voor wat betreft de NAV per aandeel.



3. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR (01/04/2013-31/03/2014)

INVESTERINGEN – WINKELPARKEN

Namen (Erpent Invest nv)

Op **24 mei 2013** heeft Retail Estates nv de resterende aandelen verworven van de vennootschap Erpent Invest nv en dit voor 0,40 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.

Jambes

Op **29 mei 2013** heeft Retail Estates nv een stuk grond gekocht in Jambes voor 2,18 mio EUR.

Verviers (VRP 1 nv)

Op **1 september 2013** werd de projectontwikkeling in Verviers opgeleverd aan de huurders. Alle winkelpanden zijn ondertussen verhuurd. Het winkelpark vertegenwoordigt een netto huurincasso van 2,35 mio EUR en een reële waarde van 36,52 mio EUR. In het derde kwartaal werd 5,60 mio EUR betaald voor de aankoop van de aandelen van VRP 1 nv die nog niet in het bezit waren van Retail Estates nv.

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.

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 vier winkelpanden opgeleverd aan respectievelijk Eldi, Literie Prestige, Cash Converters en H&M. Na volledige oplevering en verhuring wordt een huurincasso van 0,42 mio EUR verwacht en een reële waarde van 6,58 mio EUR. Het bruto aanvangsrendement bedraagt 6,38 %. Deze winkelpanden vormen een uitbreiding van de cluster die Retail Estates nv reeds op deze locatie systematisch heeft uitgebouwd sinds 1998.

Ducova bvba

Op **31 oktober 2013** heeft Retail Estates nv de exclusieve controle verworven over de vastgoedvennootschap Ducova bvba, 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 clusters: Lokeren (JBC), Oudenaarde (Brantano), Brugge (Picard) en Zelzate (JBC).
- 2 solitaire baanwinkels: Tillf (Lidl) en Heusden-Zolder (Lidl).
- 3 winkels op één centrumlocatie: gelegen in winkelcentrum De Klokke te Bilzen (JBC, Zeeman en Kruidvat).

Marche-en-Famenne, Mechelen, Deinze

Op **16 december 2013** werden drie Hubo-winkels aangekocht gelegen in Marche-en-Famenne, Mechelen en Deinze. Deze vertegenwoordigen een totale huuroppervlakte van 8.244 m², een totale huurincasso van 695.000 EUR en een reële waarde van 10,58 mio EUR. Het bruto aanvangsrendement bedraagt 6,40 %.

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 werd op 12 maart 2014 verkocht.

DESINVESTERINGEN

Het voorbije boekjaar werden 4 winkelpanden en 2 appartementen in ruwbouwstaat verkocht voor een nettoverkoopopbrengst van 5,07 mio EUR.

De verkochte panden zijn gelegen te Waver (1 pand, 460 m²), Kasterlee (1 appartement, 504 m²), Ronse (1 pand, 786 m²), Soumagne (1 pand, 1.000 m²), Gerpennes (1 pand, 290 m²) en

Lochristi (1 appartement, 240 m²). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop 4,92 mio EUR.

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 werd in de loop van de maand december 2013 uitgekeerd aan de certificaathouders. Er werd op deze verkoop een netto meerwaarde van 0,08 mio EUR gerealiseerd.

INVESTERINGEN: CONCLUSIE

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2013-2014 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 63,67 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 2,60 mio EUR in boekjaar 2013-2014 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2013 zouden de huurinkomsten met 5,72 mio EUR gestegen zijn.

BEHEER VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bedraagt 98,17 %.

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

Huurincasso

In het afgelopen boekjaar hebben de winkellketen O'Cool en verder 3 kleinere huurders het faillissement aangevraagd. Het grootste deel van de uitstaande vordering is gewaarborgd door bankgaranties. Voor de resterende oninbare vorderingen werden de nodige provisies aangelegd.

Op het einde van dit boekjaar bedragen de uitstaande handelsvorderingen 0,42 mio EUR. 0,12 mio EUR heeft betrekking op het werkings- en reservefonds. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de gevraagde bankgaranties - is het kredietrisico op de handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 20 % (0,06 mio EUR) van het openstaand bedrag op 31 maart 2014.

Schadegevallen

Er werden in het voorbije boekjaar geen panden door brand of andere grote calamiteiten geteisterd.

KAPITAALVERHOGINGEN VIA RAAD VAN BESTUUR (IN HET KADER VAN HET TOEGESTAAN KAPITAAL)

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 totaalbedrag 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 waren dividendgerechtigd vanaf 1 april 2013. Na deze kapitaalverhoging werd het kapitaal vertegenwoordigd door 7.290.411 aandelen.

FUSIE DOOR OVERNAME VAN DOCHTER- VENNOOTSCHAPPEN

Op 29 oktober 2013 heeft de raad van bestuur van Retail Estates nv de fusie door overneming goedgekeurd van de nv Infradis Real Estate, met effect op **31 oktober 2013**. Op 18 december 2013 werd de fusie door overneming goedgekeurd van de nv VRP 1, met effect op **31 december 2013**.

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

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 2 april 2014 is Retail Estates nv overgegaan tot een private plaatsing van obligaties met een looptijd van 7 jaar, voor een totaalbedrag van 30 mio EUR, met vervaldag in 2021. Deze obligaties genereren een vast jaarlijks brutorendement van 3,566 %. Ze werden geplaatst bij institutionele investeerders. De netto-opbrengst van deze uitgifte zal aangewend worden om de verdere



groei van de portefeuille te ondersteunen en bij te dragen tot de diversificatie van de financieringsbronnen. De obligaties zorgen bovendien voor een verlenging van de gemiddelde looptijd van de totale schuld en een daling van de gemiddelde interestvoet.

Op **4 april 2014** werd de Luxemburgse vennootschap Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl verkocht voor een bedrag van 8,22 mio EUR. Op de gebouwen in deze vennootschap werd een netto meerwaarde (na aftrek van de makelaarskosten) van 0,25 mio EUR gerealiseerd. Verder bevat de vennootschap cash voor een bedrag van 1,13 mio EUR.

Op **10 april 2014** sloten Retail Estates nv en be-MINE nv een samenwerkingsovereenkomst met het oog op de realisatie van een retailpark met een verkoopsoppervlakte van 15.000 m² waarvoor op 14 augustus 2013 een socio-economische machtiging werd verleend door de stad Beringen. De partners zullen eerstdaags een projectvennootschap "Mijn Retail nv" oprichten die na het bekomen van de vereiste vergunningen streeft naar het opleveren van de winkelpanden in het derde trimester van 2015. In deze samenwerking verzekert Retail Estates nv niet alleen de volledige financiering van de bouwwerken (geschat op 11 mio EUR), maar mobiliseert de vennootschap tevens haar uitgebreid netwerk voor de commercialisatie en het beheer van het retailpark. Be-MINE nv zal instaan voor de projectontwikkeling tot en met de oplevering van de commerciële ruimtes en omliggende infrastructuur.

Op **29 april 2014** werd een pand van 420 m² te Genval, verhuurd aan Délitrateur, verkocht voor een nettoverkoopopbrengst van 465.000 EUR.

Op **6 mei 2014** werd de onderhandse verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot de aankoop van de grond van het retailpark Brugge V-Mart voor 3,32 mio EUR (excl. registratierechten).

4. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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

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

Het Corporate Governance Charter is terug te vinden op de website: www.retailstates.com.

REMUNERATIEVERSLAG

Inleiding en situering

Retail Estates nv stelt een remuneratieverslag op inzake het bezoldigingsbeleid met betrekking tot zijn bestuurders. Retail Estates nv heeft geen directiecomité. De raad van bestuur telt 9 niet-uitvoerende en 2 uitvoerende bestuurders, zijnde de uitvoerende voorzitter en de gedelegeerd bestuurder die samen de effectieve leiding van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen waarnemen.

Het verslag werd opgesteld door het remuneratiecomité in toepassing van artikel 96 §3



van de Vennootschapswet en werd goedgekeurd door de raad van bestuur van 23 mei 2014.

Het zal voorgelegd worden aan de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering van 4 juli 2014 die het verslag per afzonderlijke stemming dient goed te keuren of af te keuren.

Remuneratiebeleid

Principe

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

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

Interne procedure – boekjaar 2013-2014

Het remuneratiecomité heeft in de loop van het afgelopen boekjaar tweemaal vergaderd waarbij de remuneratiebudgetten van de bestuurders afzonderlijk en het personeelsbudget in zijn geheel worden gecontroleerd en bijgestuurd waar noodzakelijk in functie van de verantwoordelijkheden van de betrokken personen en de doelstellingen op middellange en lange termijn die de raad van bestuur voor de onderneming heeft vastgesteld. Hierbij worden voor de uitvoerende bestuurders zowel het globaal niveau van de bezoldiging als de spreiding van de verschillende onderdelen geanalyseerd. Tevens heeft het remuneratiecomité de doelstellingen betreffende het niveau van de variabele vergoeding van de gedelegeerd bestuurder en de procedure om de realisatie van de onderliggende objectieven te bepalen, geanalyseerd en vastgesteld voor het boekjaar 2013-2014 en het boekjaar 2014-2015.

Met het oog op dit alles werd tevens overgegaan tot een beperkte benchmarking met uitvoerende bestuurders van vergelijkbare beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

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



Bezoldiging van de bestuurders

Uitvoerende bestuurders

1. In de loop van het boekjaar 2013-2014 werden de volgende bezoldigingen (in EUR) toegekend aan de gedelegeerd bestuurder:

Jan De Nys - gedelegeerd bestuurder	2013-2014
Vaste bezoldiging	200.000
Variabele bezoldiging	50.000
Premies groepsverzekering	35.000
TOTAAL	285.000

2. De remuneratie van de functie van gedelegeerd bestuurder die sinds de beursnotering van Retail Estates nv in maart 1998 waargenomen wordt door de heer Jan De Nys, houdt rekening met diens ervaring en track record in het opstarten en uitbouwen van de vennootschap. Hierbij wordt gebouwd op de basis van opgedane ervaring in de detailhandelsomgeving in België en buitenland evenals commerciële, juridische en financiële kennis die noodzakelijk is voor de uitbouw van een portefeuille perifere winkelpanden en het

dagelijkse beheer van een beursgenoteerde onderneming. Hij oefent zijn mandaat ten persoonlijke titel uit als zelfstandig bedrijfsleider.

De vaste bezoldiging wordt jaarlijks op 1 april geïndexeerd. De variabele vergoeding van de gedelegeerd bestuurder wordt jaarlijks door de raad van bestuur vastgesteld op voorstel van het remuneratiecomité. De vergoeding bedraagt maximaal 25 procent van de vaste bezoldiging. Zij is verbonden aan het realiseren van een aantal kwalitatieve en kwantitatieve criteria die voor het boekjaar 2013-2014 betrekking hadden op:

- Financiële criteria (weging 25 %):
Netto courante winst per aandeel met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en rente-indekkingsinstrumenten en de resultaten behaald bij realisatie van activa;
- Portfoliobeheer (weging 25 %):
Incassomanagement en bezettingsgraad;
- Optimalisatie vastgoedportefeuille (weging 25 %):
Uitbouwen “clusters”, verbeteringswerken en uitbreiding winkelpanden met het oog op de groei van de huurwaarde op lange termijn, actualisatie gebouwen en omgevingselementen;
- Uitvoering strategische doelstellingen (weging 10 %):
Kopen en verkopen activa, groei van de vennootschap;
- Managementvaardigheden (weging 15 %):
Uitbouw management- en personeelsteam, investor relations en “corporate identity”.

De variabele bezoldiging wordt jaarlijks in juli uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekeningen en het remuneratieverslag door de jaarlijkse

algemene aandeelhoudersvergadering. Er zijn geen bijzondere bepalingen inzake de terugvordering van variabele bezoldiging die zou toegekend worden op basis van onjuiste financiële gegevens. De bepalingen die in het Burgerlijk Recht voorzien zijn inzake onverschuldigde betalingen zijn onverkort van kracht.

De overeenkomst met betrekking tot de gedelegeerd bestuurder voorziet, in geval van opzeg door Retail Estates nv, in een opzeg van achttien maanden. Een eventuele verbrekingsvergoeding die betaald wordt indien de vastgoedbevak afziet van prestaties tijdens de opzegtermijn, zal berekend worden rekening houdend met de vaste bezoldiging en de jaarlijkse premies voor groepsverzekeringen. De opzegtermijn werd in overeenstemming met de wettelijke bepalingen door de raad van bestuur goedgekeurd op advies van het remuneratiecomité rekening houdend met de bijdragen van de gedelegeerd bestuurder over de groei van de onderneming startend bij de beursnotering in maart 1998.

In geval van opzeg door de gedelegeerd bestuurder is deze gebonden aan een termijn van zes maanden.

Indien de gedelegeerd bestuurder zijn functie omwille van werkonbekwaamheid (ziekte of ongeval) niet kan uitvoeren, blijft Retail Estates nv hem gedurende een periode van twee maanden vanaf de eerste werkdag van de werkonbekwaamheid het vast gedeelte van zijn bezoldiging verder betalen. Vervolgens ontvangt hij een invaliditeitsrente verzekerd door een verzekeringsmaatschappij die gelijk is aan 75 %

van de vaste bezoldiging.

Er werden geen opties op aandelen voorzien, noch andere voordelen, behalve de beschikking over een pc en een gsm-toestel.

3. Remuneratie van de voorzitter van de raad van bestuur, de heer Paul Borghgraef.

De vaste vergoeding werd vastgesteld op 50.000 EUR gelet op het feit dat de heer Paul Borghgraef als uitvoerend voorzitter tevens naast de gedelegeerd bestuurder één van de twee effectieve leiders van de vennootschap is en uit deze hoofde een deeltijdse uitvoerende taak waarneemt. Er is niet voorzien in een variabele bezoldiging of enig ander voordeel, noch in een vertrekvergoeding. De vergoeding werd op 1 april 2014 geïndexeerd en bedraagt voor het boekjaar 2014-2015 60.000 EUR (excl. BTW).

4. Totale remuneratie uitvoerende bestuurders

In het boekjaar 2013-2014 werd aan de uitvoerende bestuurders een totale bezoldiging toegekend van 335.000 EUR. Buiten bovengenoemde bezoldigingen ontvangen de heren Paul Borghgraef en Jan De Nys geen separate bezoldiging voor de uitoefening van hun bestuurdersmandaat.

Niet-uitvoerende bestuurders

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen enerzijds een vaste, jaarlijkse vergoeding van 6.000 EUR, anderzijds ontvangen zij zitpenningen van 1.500 EUR per zitting voor de deelname aan de vergaderingen van de raad van bestuur en zijn comité(s).

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden remuneraties zoals bonussen of aandelengerelateerde incentive programma’s op lange termijn, noch voordelen in natura.

Op basis van het voorgaande werden de volgende vergoedingen uitbetaald aan de niet-uitvoerende bestuurders in 2013-2014:

	Jaarlijkse vaste vergoeding (EUR)	Prestatie-gebonden (EUR)	TOTAAL (EUR)
Raad van bestuur /comité			
Jean-Louis Appelmans	6.000	7.500	13.500
Hubert De Peuter	6.000	7.500	13.500
Luc Geuten	6.000	6.000	12.000
Vic Ragoen	6.000	9.000	15.000
Jean Sterbelle	6.000	3.000	9.000
Marc Tinant	6.000	9.000	15.000
Richard Van Besauw	6.000	9.000	15.000
Christophe Demain	6.000	4.500	10.500
Francis Vroman	6.000	4.500	10.500
TOTAAL niet-uitvoerende bestuurders	54.000	60.000	114.000

Schadeloosstelling en verzekering van de bestuurders

De vennootschap heeft een verzekeringspolis afgesloten ter dekking van de aansprakelijkheid van haar bestuurders.

Toekomstige ontwikkelingen

De raad van bestuur, op voorstel van het remuneratiecomité, is niet van plan om significante wijzigingen aan te brengen aan het remuneratiebeleid. Dat geldt zowel voor de uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders en dit voor het boekjaar 2014-2015 en 2015-2016.

CORPORATE GOVERNANCE CODE (VERSIE 2009) – COMPLY OR EXPLAIN

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

Afwijkingen van principe 1:

Punt 1.5. De voorzitter van de raad van bestuur en de gedelegeerd bestuurder van de vennootschap zijn niet dezelfde personen, maar in het kader van de Wet van 3 augustus 2002 is Retail Estates nv verplicht om twee effectieve leiders aan te stellen. In het geval van Retail Estates nv zijn de effectieve leiders de voorzitter van de raad van bestuur en de gedelegeerd bestuurder.

Afwijkingen van principe 2:

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

Afwijkingen van principe 3:

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

- huurovereenkomsten inzake winkelpanden met detailhandelsondernemingen waarbij een niet-uitvoerende bestuurder verbonden is.

Met de ondernemingen New Vanden Borre nv (13 winkelpanden) en FUN nv (met als hoofdaandeelhouder Mitiska nv, met 9 winkelpanden) waarvan respectievelijk de heer Vic Ragoen, en de heer Luc Geuten gedelegeerd bestuurder of bestuurder zijn, bestaan er significante commerciële banden. De door deze bedrijven gehuurde winkelpanden maken echter meestal het voorwerp uit van een langetermijnhandelshuurovereenkomst die vaak voor hun verwerving door Retail Estates nv met externe vastgoedpromotoren werden afgesloten. De raad van bestuur hecht een bijzondere waarde aan de aanwezigheid van deze bestuurders waarvan de onderneming die zij besturen in volle expansie is. Hun ervaring met de wijzigende marktvoorwaarden en ontwikkelingspotentieel van diverse locaties biedt



een aanzienlijke meerwaarde voor Retail Estates nv bij het nemen van investeringsbeslissingen. De handelshuurwetgeving die hoofdzakelijk van dwingend recht is, biedt een afdoend referentiekader voor het oplossen van dagdagelijkse problemen die zich in relatie tot deze bedrijven als huurder voordoen.

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

Afwijkingen op principe 4:

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

Afwijkingen op principe 5:

Punt 5.2. De verantwoordelijkheden van het auditcomité worden waargenomen door de voltallige raad van bestuur. Er werd geen afzonderlijk auditcomité ingericht. Dit gebeurt in

overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake de werking van een auditcomité.

Structuur van het aandeelhouderschap

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

	31.03.2014	31.03.2013
Publiek	58,85%	58,85%
FPIM nv (Belfius Insurance)	11,34%	11,34%
Groep Stichting Administratiekantoor 'Het Torentje' en Leasinvest optredend in gezamenlijk overleg	10,03%	10,03%
KBC Groep nv	9,22%	9,22%
AXA nv	5,31%	5,31%
Federale Verzekering	5,25%	5,25%

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

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

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

Interne controle- en risicobeheerssystemen

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

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

- doeltreffendheid en verbetering van de werking van de onderneming;
- betrouwbaarheid en integriteit van informatie;
- overeenstemming met beleidslijnen, procedures, wetgeving en reglementen.

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

Interne controle en risicobeheerssystemen in het algemeen

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

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

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

Interne controle en risicobeheerssystemen met betrekking tot de financiële verslaggeving

Controleomgeving

De controleomgeving wat de financiële verslaggeving betreft bestaat uit volgende componenten:

- het *accounting* team is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie;
- de *controller* is verantwoordelijk voor het nazicht van de financiële informatie en de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van Retail Estates nv;

- de *CFO* is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten, staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels en brengt hierover verslag uit aan de CEO.
- als verantwoordelijke voor het dagelijkse beleid, bespreekt de *CEO* op regelmatige tijdstippen de financiële verslaggeving met de CFO;
- de *raad van bestuur* be vraagt en bespreekt samen met de CEO en CFO elk kwartaal uitvoerig de financiële verslaggeving en de vooruitzichten en kijkt toe op de juiste toepassing van de waarderingsregels. Tweewekelijks hebben de voorzitter van de raad van bestuur, de CEO en de CFO een uitvoerige bespreking waarin de voornaamste strategische, operationele en financiële aandachtspunten aan bod komen.

Ook andere actoren spelen een rol in de controleomgeving van de onderneming:

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

Risicoanalyse

Op periodieke management- en operationele

vergaderingen worden de aandachtspunten besproken die in het kader van een evenwichtig risicobewustzijn en -beheer in het oog moeten worden gehouden:

- de belangrijkste gebeurtenissen van de afgelopen periode en hun impact op de boekhoudkundige cijfers;
- recente en geplande transacties;
- evolutie van de belangrijkste performantie-indicatoren; en
- eventuele operationele, juridische en fiscale risico's.

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

Controleactiviteiten

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

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

Informatie en communicatie

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

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

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

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

Monitoring

Elk kwartaal stelt het financiële team de kwartaalcijfers en de balansen op. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en gecontroleerd. Om het risico op fouten in de financiële verslaggeving te beperken worden de cijfers besproken met het management en wordt hun juistheid en volledigheid gecontroleerd door de analyse van huurinkomsten, leegstand, technische kosten, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen,

openstaande debiteuren, enz. Vergelijkingen met forecast en budgetten worden besproken. Het management brengt elk kwartaal uitvoerig verslag uit over de financiële staten aan de raad van bestuur, steeds met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen.

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

5. BEHEER VAN DE VENNOOTSCHAP

SAMENSTELLING

De raad van bestuur van Retail Estates nv bestaat op 31 maart 2014 uit 11 bestuurders, zijnde 9 niet-uitvoerende bestuurders en 2 uitvoerende bestuurders met name de gedelegeerd bestuurder en de uitvoerende voorzitter. Niettegenstaande de bepalingen van de Code werden alle mandaten van de bestuurders hernieuwd bij de jaarvergadering van 29 juni 2009 voor een nieuwe periode van 6 jaar tot aan de algemene vergadering van 2015.

Van de 11 bestuurders kwalificeren zich 3 bestuurders (de heren Tinant, Ragoen en Van Besauw) als onafhankelijk overeenkomstig artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Deze bestuurders voldoen tevens aan de onafhankelijkheidscriteria vermeld in bijlage A van de Code. De onafhankelijke bestuurders beantwoorden strikt aan de volgende onafhankelijkheidscriteria:

- geen salarisch gerechtigde medewerker, kaderlid, lid van het directiecomité, gedelegeerde voor het dagelijks beheer, uitvoerend bestuurder of

lid van het directiepersoneel van Retail Estates nv of een verbonden onderneming zijn en geen soortgelijke functie hebben bekleed tijdens de laatste vijf jaren vóór hun benoeming;

- vanwege Retail Estates nv of van een verwante onderneming geen andere vergoedingen of belangrijke voordelen van vermogensaard ontvangen of ontvangen hebben dan deze in het kader van hun mandaat;
- alleen of gezamenlijk met een vennootschap waarover de bestuurder de controle uitoefent, geen hoofdaandeelhouder of aandeelhouder van meer dan 10 % van Retail Estates nv zijn, noch bestuurder of kaderlid zijn van dergelijke aandeelhouder of hem vertegenwoordigen. Indien de bestuurder een deelneming van minder dan 10 % bezit, mag hij de beschikkingsdaden met betrekking tot zijn aandelen of de uitoefening van de eraan gekoppelde rechten niet onderwerpen aan conventionele bepalingen of aan unilaterale verbintenissen die hij zou onderschreven hebben. De bestuurder mag een dergelijke aandeelhouder in geen enkel geval vertegenwoordigen;
- geen betekenisvolle commerciële band hebben, noch tijdens het afgelopen jaar gehad hebben, noch verwachten te hebben met Retail Estates nv of met een verwante onderneming hetzij direct, hetzij als vennoot, aandeelhouder, bestuurder, hoger kaderlid of directiepersoneel van een organisatie met dergelijke band;
- geen vennoot of salarisch gerechtigde zijn, noch tijdens de laatste drie jaren geweest zijn van de huidige of gewezen externe bedrijfscommissaris van Retail Estates nv of van een verwante onderneming;
- geen uitvoerend lid zijn van het beheersorgaan van een andere vennootschap waarin een uitvoerend bestuurder van de vennootschap

- zetelt als niet-uitvoerend lid van het bestuurs- of toezichtsorgaan;
- geen andere betekenisvolle banden hebben met de uitvoerende bestuurders van Retail Estates nv die voortvloeien uit een betrokkenheid in andere ondernemingen of organen;
- binnen Retail Estates nv niet meer dan drie mandaten hebben uitgevoerd als niet-uitvoerend bestuurder zonder dat deze periode langer dan 12 jaar mag zijn;
- geen naaste (familielid) zijn van een kaderlid, lid van het directiecomité of van één van de personen omschreven in één van bovenvermelde situaties.

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

Een aantal referentieaandeelhouders worden vertegenwoordigd door de heren Borghgraef

en De Peuter namens de KBC Groep, de heer Appelmans namens Het Torentje (Leasinvest), de heer Sterbelle namens AXA, de heer Demain namens de Belfius-groep en de heer Vroman namens Federale Verzekering.

De heren Jan De Nys, Paul Borghgraef, Marc Tinant en Richard Van Besauw hebben verklaard ten persoonlijke titel aandelen van de vennootschap te bezitten.

Voor een kort overzicht van de samenstelling van de raad van bestuur van Retail Estates nv verwijzen we naar pagina 32 (verloning van de bestuurders). In het licht van de wet van 28 juli 2011 zal de raad van bestuur zich inspannen om een grotere aanwezigheid van vrouwen in de raad van bestuur tot stand te brengen.

WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

De raad van bestuur stelt de jaar- en halfjaarrekeningen en het jaarverslag van de vastgoedbevak Retail Estates nv op voor de algemene vergadering van aandeelhouders. Hij keurt fusie- en splitsingsrapporten goed; beslist over het gebruik van het toegestaan kapitaal en roept de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders samen; ziet toe op de nauwgezetheid, de juistheid en transparantie van mededelingen aan aandeelhouders, financiële analisten en het publiek bij middel van prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en persmededelingen. Hij delegeert het dagelijks bestuur aan de gedelegeerd bestuurder die

regelmatig rapporteert over het beheer en het jaarlijks budget en een trimestriële financiële en operationele rapportering voorlegt.

De raad van bestuur kwam in 2013-2014 zes keer samen. Het remuneratiecomité vergaderde tweemaal.

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

Naast zijn wettelijke opdracht zal de raad van bestuur eveneens de nodige zorg besteden aan het bepalen van de strategie en het uitstippelen van de beleidslijnen steeds met

het vennootschapsbelang voor ogen. Hij neemt in het bijzonder ook alle principiële beslissingen met betrekking tot de investeringen en desinvesteringen van het vastgoed evenals hun financiering. Retail Estates nv heeft geen directiecomité.

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

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

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

ACTIVITEITENVERSLAG

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

- verkoop van 7,21 mio EUR onroerende goederen;
- uitbreiding van de portefeuille met 25,13 mio EUR onroerende goederen via aankoop of inbreng in natura;
- fusie door absorptie van Infradis Real Estate nv en VRP 1 nv;

- verwerving van de controle over SDW Invest bvba en Ducova bvba;
- financiering van bovengenoemde acquisities.

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

Deze evaluatie beoogt volgende zaken:

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

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

Retail Estates nv heeft momenteel in zijn schoot enkel een remuneratie- en benoemingscomité opgericht. De heer Ragoen zit het comité voor. Drie onafhankelijke bestuurders maken deel uit van dit comité. Het comité kwam in 2013-2014 twee keer samen, nl. op 29 november 2013 en op 24 januari 2014, in functie van het opstellen van het budget 2014-2015 waarbij enerzijds de remuneratiepolitiek van de personeelsleden werd besproken en anderzijds de recurrente vergoedingen die betaald worden aan externe dienstverleners werden geïnventariseerd.

De rol van het remuneratie-en benoemingscomité bestaat erin de raad van bestuur bij te staan door:

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

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

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

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

EVALUATIE PRESTATIES BESTUURDERS

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

Het doel van deze evaluatie is velerlei:

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

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

De evaluatie zelf gebeurt in de vorm van een schriftelijke procedure via een vragenlijst die individueel en anoniem dient beantwoord te worden.

VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID

In alle wettelijke en statutaire gevallen inzake daden van beschikking met betrekking tot vastgoed zal de vennootschap vertegenwoordigd worden door minstens twee bestuurders die samen optreden, zijnde in principe de voorzitter van de raad van bestuur, de heer Borghgraef, en de gedelegeerd bestuurder, de heer De Nys.

Voor verrichtingen (incl. het sluiten van een leasingovereenkomst al dan niet met aankoopoptie of het vestigen van erfdienstbaarheden) die betrekking hebben op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1 % van het geconsolideerde actief van de vennootschap en 2,50 mio EUR zal de vennootschap eveneens rechtsgeldig

vertegenwoordigd kunnen worden door de bestuurder belast met het dagelijks bestuur.

REGELING VAN BELANGENCONFLICTEN

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

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

Er heeft zich het afgelopen boekjaar geen belangenconflict voorgedaan in de zin van deze artikelen.

DAGELIJKS BESTUUR – UITVOEREND MANAGEMENT

Het beheer van de vennootschap wordt
waargenomen door een team van 16 medewerkers

onder leiding van de gedelegeerd bestuurder
(CEO), de heer Jan De Nys.



Vlnr: Hubert De Peuter, Marc Tinant, Victor Ragoen, Richard Van Besauw, Paul Borghgraef, Jan De Nys, Jean-Louis Appelmans, Jean Sterbelle

(NIET-)UITVOERENDE BESTUURDERS

Voorzitter:



Paul Borghgraef (1954): voor-
zitter van de raad van bestuur
Kantooradres: Van De
Wervelaan 49/2 – 2970 Schilde
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige
functies: bestuurder bij KBC

Securities nv, bestuurder bij Pertinea Property
Partners nv en bestuurder bij PG58 nv
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-
2014¹: 6
Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2013-2014²: -

Uitvoerend bestuurder:



Jan De Nys (1959): Chief
Executive Officer (CEO -
gedelegeerd bestuurder)
Kantooradres: Retail Estates nv
Industrielaan 6 - 1740 Ternat
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies:

bestuurder Paestum nv/Orelia nv (Bouw- en
Immobiëlgroep Maes/Alides), bestuurder First
Retail International nv, voorzitter Private Privak
BEM II (opgericht in schoot Vlaamse confederatie
bouw), gedelegeerd bestuurder van Infradis Real
Estate Management nv en gedelegeerd bestuurder
Snowdonia nv
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-
2014¹: 6
Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2013-2014²: -

Niet-uitvoerende bestuurders:



Jean-Louis Appelmans (1953):
bestuurder
Kantooradres: Leasinvest
Real Estate Comm.V.A. –
Schermersstraat 42 – 2000
Antwerpen
Einde van het mandaat: 2015

Belangrijkste overige functies: gedelegeerd
bestuurder Leasinvest Real Estate Management
nv (statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak
Leasinvest Real Estate Comm.V.A.), Leasinvest
Immo Lux sa, Leasinvest Services nv,...
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-
2014¹: 5

Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2013-2014²: -



Hubert De Peuter (1959):
bestuurder
Kantooradres: KBC Real Estate
nv – Havenlaan 12 – 1080
Brussel
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies:

KBC Real Estate nv - hoofd vastgoedinvestering
en –effectiserings, bestuurder KBC
Vastgoedinvesteringen nv, bestuurder KBC
Vastgoedportefeuille België nv, bestuurder
Mechelen City Center nv,...
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-
2014¹: 5
Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2013-2014²: -



Luc Geuten (1943): bestuurder
Kantooradres: Mitiska nv –
Pontbeekstraat 2 – 1702 Groot-
Bijgaarden
Einde van het mandaat: 2014
Belangrijkste overige functies:
gedelegeerd bestuurder

Mitiska nv, bestuurder bij Compagnie Het Zoute nv
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-
2014¹: 4
Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2013-2014²: -



Victor Ragoen (1955):
onafhankelijk bestuurder
Kantooradres: New Vanden
Borre nv – Slesbroekstraat 101 –
1600 Sint-Pieters-Leeuw
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies:

gedelegeerd bestuurder New Vanden Borre nv
Comités: voorzitter remuneratie- en
benoemingscomité
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-
2014¹: 5
Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2013-2014²: 2



Jean Sterbelle (1962):
bestuurder
Kantooradres: AXA Belgium nv
– Vorstlaan 25 – 1170 Brussel
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies:
Head of Letting & Investment –

Real Estate Management AXA Belgium, bestuurder

¹ Totaal aantal raden van bestuur: 6

² Totaal aantal remuneratie- en benoemingscomités: 2

Blauwe Toren nv, bestuurder Brustar One nv, bestuurder Cabesa nv,...
Comités: lid van real estate management en real estate comité AXA Belgium
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014¹: 2
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2013-2014²: -



Marc Tinant (1954):
onafhankelijk bestuurder
Kantooradres: Auxipar nv – Urbain Britsierslaan 5 - 1030 Brussel
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies:

vice-voorzitter van het directiecomité van Auxipar nv, bestuurdersmandaten bij EPC, SRIW en Les Editions de l'Avenir (Corelio),...
Comités: lid financieel comité van de UCL, lid van het remuneratie- en benoemingscomité
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014¹: 5
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2013-2014²: 2



Richard Van Besauw (1945):
onafhankelijk bestuurder
Kantooradres: Leeuwerikendreef 11 – 2970 Schilde
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies: consultant bij Aerts nv en Salt

and Pepper
Comités: lid van het remuneratie- en benoemingscomité
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014¹: 5

Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2013-2014²: 2



Christophe Demain (1966):
bestuurder vanaf 30 juni 2013
Kantooradres: Belfius Insurance nv – Galiléelaan 5 – 1210 Brussel
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies:

Chief Investment Officer bij Belfius Insurance nv
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014¹: 4
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2013-2014²: -



Francis Vroman (1949):
bestuurder vanaf 30 juni 2013
Kantooradres: Federale Verzekering - Stoofstraat 12 - 1000 Brussel
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies:

gedelegeerd bestuurder Federale Real Estate nv, bestuurder-adviseur Federale Verzekering, bestuurdersmandaten bij Axxes, Benor, Inaco, K-Building, Senior Housing Invest, Foncière du Pré-Aily, Trilogis,...
Comités: -
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2013-2014¹: 3
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2013-2014²: -

6. ANDERE TUSSENKOMENDE PARTIJEN

CERTIFICERING VAN DE REKENINGEN

Een door de algemene vergadering van aandeelhouders aangestelde commissaris moet:

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

De commissaris is Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, door de FSMA Erkend Revisor, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B. Deze werd herbenoemd bij de jaarvergadering van 25 juni 2012 voor een periode van 3 jaar.

De vaste honoraria van de commissaris voor het onderzoek en de revisie van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Retail Estates nv bedragen 0,07 mio EUR excl. BTW.

De honoraria van Deloitte Bedrijfsrevisoren voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen van Retail Estates nv, alsook de wettelijke opdrachten van de commissaris (bijv. verslagen voor fusies), bedragen 0,09 mio EUR excl. BTW. De honoraria voor studie- of bijstandsoopdrachten, meer bepaald inzake fiscaliteit en due diligenceopdrachten bedragen 0,02 mio EUR excl. BTW.

VASTGOEDEXPERTISE

Conform het K.B. van 7 december 2010 doet Retail Estates nv een beroep op deskundigen voor de periodieke schattingen van zijn vermogen telkens als de vennootschap overgaat tot de uitgifte van aandelen, tot notering op de beurs of de aankoop van andere dan beursgenoteerde aandelen, of als ze onroerende goederen koopt of verkoopt. Deze schattingen zijn nodig om de inventariswaarde te bepalen en de jaarrekeningen op te stellen. De schattingsopdrachten worden toevertrouwd aan Cushman & Wakefield (Kunstlaan 58, bus 7 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heren Matthias Gerits en Koen Nevens, en aan CBRE nv (Lloyd Georgelaan 7 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Pierre Van der Vaeren.

In het afgelopen boekjaar was een vergoeding van 0,30 mio EUR incl. BTW verschuldigd aan Cushman & Wakefield met betrekking tot de prestaties voor de periodieke schatting van een gedeelte van de panden van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerend goed. Aan CBRE werd een ereloon van 0,20 mio EUR incl. BTW betaald voor de prestaties van de periodieke schatting van het saldo van de vastgoedportefeuille en de initiële schatting bij aankoop van onroerend goed.

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

7. AAN- EN VERKOOP AANDELEN RETAIL ESTATES NV – INSIDER TRADING

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

In het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code binnen Retail Estates nv werden de regels van de Gedragscode herzien om ze af te stemmen op het K.B. van 5 maart 2006 met betrekking tot marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten.

8. INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 34 VAN HET K.B. VAN 14 NOVEMBER 2007 INZAKE DE VERPLICHTINGEN VAN EMITTENTEN VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN TOT DE VERHANDELING OP DE GERELEMENTEERDE MARKT

KAPITAALSTRUCTUUR (OP 31 MAART 2014)

Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgelegd op 164.037.087,74 EUR en is verdeeld over 7.290.411 volledig volgestorte aandelen die er elk een gelijk deel van vertegenwoordigen. Er is slechts één categorie van aandelen. Er is geen wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht of op de overdraagbaarheid van de aandelen.

AANDELENOPTIEPLAN

Retail Estates nv heeft geen aandelenoptieplan opgesteld.

TOEGESTAAN KAPITAAL

Bij de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013 werd de raad van bestuur uitdrukkelijk gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen ten belope van een maximum bedrag van 164.037.087,74 EUR op de data en in overeenstemming met de modaliteiten die door de raad van bestuur zullen worden bepaald, conform artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze machtiging werd verleend voor een periode van 5 jaar vanaf de publicatie van deze beslissing, zijnde 17 december 2013.

INKOOP AANDELEN

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

BESLISSINGSORGANEN

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

CONTRACTUELE BEPALINGEN

De voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Retail Estates nv financiering

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

STATUTEN VAN RETAIL ESTATES NV

De statuten van Retail Estates nv zijn weergegeven op pagina 165 van het jaarverslag. Hun laatste herziening dateert van de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013.

9. COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN BOEKJAAR 2013-2014

BALANS

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 675,59 mio EUR naar 745,92 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 70,88 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 3,63 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gedaald van 7,49 mio EUR naar 4,38 mio EUR. In de activa aangehouden voor verkoop worden op het einde van elk kwartaal de activa geboekt waarvoor de verkoopsovereenkomst is getekend, maar de akte nog niet werd verleden. Er werden voor 0,30 mio EUR activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2013-2014 en voor -3,58 mio EUR activa verkocht.

De vlottende activa bedragen 9,62 mio EUR en bestaan voor 4,38 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 0,72 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 1,90 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 2,19 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 0,42 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de bevak bedraagt 356,52 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 164,04 mio EUR, een stijging van 33,24 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de verschillende kapitaalverhogingen waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het boekhoudkundig kapitaal 160,96 mio EUR. Er werden 1.477.289 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 52,86 mio EUR naar 93,09 mio EUR. De reserves bedragen 73,90 mio EUR en bestaan uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan reële waarde (86,93 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorig boekjaar (20,95 mio EUR), beschikbare reserves (7,86 mio EUR), wettelijke reserves (0,44 mio EUR) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-18,39 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (-23,88 mio EUR). De groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van sommige operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun

kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. De negatieve waardering van de financiële instrumenten heeft geen impact op het nettoresultaat van Retail Estates nv. De bevak classificeert de renteswaps als een kasstroomindekking waarbij is vastgesteld dat de afdekkingen effectief waren, dit wil zeggen dat bedragen en vervaldagen op onderliggende leningovereenkomsten afgestemd zijn. Op deze swaps is bijgevolg cashflow hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen worden. De negatieve waarde van deze instrumenten is ontstaan door de sterke daling van de kortetermijnrente die zich sinds eind 2008 doorgezet heeft onder impuls van de Amerikaanse en Europese centrale banken.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 28,57 mio EUR en bestaat voor 25,07 mio EUR uit netto courant resultaat en 3,50 mio EUR resultaat op de portefeuille.

De langlopende verplichtingen bedragen 365,82 mio EUR en bestaan voor 327,68 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3,8 jaar (reeds rekening houdende met de geplaatste obligatielening van 30 mio EUR na 31 maart 2014). De overblijvende langlopende verplichtingen hebben betrekking op voorzieningen, toegelaten kasstroomindekkingen (renteswaps), uitgestelde belastingen en schulden voor de verdere verwerving van aandelen in Retail Warehousing Invest nv nog niet volledig in het bezit van Retail Estates nv.

De kortlopende verplichtingen bedragen 33,52 mio EUR en bestaan voor 7,99 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,35 mio EUR, geraamde belastingsschulden voor 0,81 mio EUR, te ontvangen facturen voor 2,87 mio EUR en exit tax ten belope van 3,62 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 22,42 mio EUR.

Andere kortlopende verplichtingen zijn afgenomen van 9,25 mio EUR tot 0,086 mio EUR. De daling is te verklaren door de verdere verwerving van de aandelen van Erpent Invest nv en VRP 1 nv ten belope van 6,10 mio EUR en de aflossing van de uitstaande rekening courant van 2,90 mio EUR die de vennootschap VRP 1 nv aanhield ten aanzien van de minderheidsaandeelhouder.

Per 31 maart 2014 bedraagt de gemiddelde interestvoet 4,50 %.

WINST- EN VERLIESREKENING

Het nettohuurresultaat is gestegen met 5,66 mio EUR, vooral te verklaren door de verwerving van bijkomende panden in het boekjaar 2013-2014 (3,01 mio EUR) en de verwerving van de panden in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (2,55 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met 0,21 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met 0,50 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt 0,33 mio EUR. Verder is er nog de impact van korting, leegstand en indexatie (0,38 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen -3,04 mio EUR en zijn gestegen met 0,49 mio EUR, vooral te verklaren door de stijging van de technische kosten en commerciële kosten naar aanleiding van de uitbreiding van de portefeuille. De algemene kosten van de vennootschap bedragen 2,40 mio EUR, een stijging van 0,14 mio EUR ten opzichte van vorig jaar, vooral te verklaren door een stijging van de beurs- en noteringskosten.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,23 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 7,21 mio EUR panden (reële waarde). We verwijzen naar paragraaf "Desinvesteringen" in dit hoofdstuk voor meer details.

De positieve variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bedraagt 3,26 mio EUR en is vooral te verklaren door indexaties en renovaties.

Het financieel resultaat bedraagt 15,79 mio EUR ten opzichte van 14,77 mio EUR vorig jaar. De interestkosten zijn hoger dan vorig jaar door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille.

Het netto courant resultaat (dit is het nettoresultaat zonder het resultaat op de portefeuille) bedraagt 25,07 mio EUR ten opzichte van 20,70 mio EUR vorig jaar.

VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2014-2015

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2014-2015, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een huurincasso ten bedrage van 50,25 mio EUR.

Net als in de vorige jaren verwacht Retail Estates nv dat het dividend voor het boekjaar 2014-2015 zal groeien in lijn met voorgaande jaren zodat het minimaal inflatiebestendig is. Retail Estates nv stelt als streefdoel een dividend van 3,10 EUR bruto (2,325 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2014-2015. Dit zou een stijging van 3,33 % inhouden ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2013-2014 (3,00 EUR bruto).

GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM³

EPRA Key performance indicatoren

	Definities	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	25.072	3,62
EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	380.406	52,18
EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	356.524	48,90
	Definities		%
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		6,74%
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		1,31%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond		11,87%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond		11,61%

³ Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de vastgoedbevaks en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties. De commissaris is nagegaan of de ratio's "EPRA Resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities hernomen in de "EPRA Best Practices Recommendations" 2011 en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geactiveerde geconsolideerde financiële staten hernomen zijn.

EPRA Resultaat	EUR/1000
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	28.568
Correcties voor de berekening van het EPRA Resultaat	
Uit te sluiten:	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van vastgoed aangehouden voor verkoop (IAS 40)	3.260
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	236
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39)	
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	25.072
EPRA Resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	3,62

EPRA Netto Actief Waarde	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	356.524
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	48,90
Effect van de lichteing van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten	
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichteing van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	356.524
Uit te sluiten:	
Reële waarde van de financiële instrumenten	-23.882
EPRA NAW (groepsaandeel)	380.406
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	52,18

EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	EUR/1000
EPRA NAW (groepsaandeel)	380.406
Toe te voegen:	
Reële waarde van de financiële instrumenten	-23.882
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	356.524
EPRA NNNAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	48,90

EPRA Netto Initieel Rendement		EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value		745.916
Transactiekosten		18.277
Investeringswaarde		764.193
Projectontwikkelingen		8.077
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring		756.116
Geannualiseerde bruto huurinkomsten		51.823
Vastgoedkosten		-851
Geannualiseerde netto huurinkomsten		50.972
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)		6,74%

EPRA Huurleegstand		EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes		679
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille		51.823
EPRA Huurleegstand		1,31%

EPRA Cost Ratio		EUR/1000
Algemene kosten		2.400
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		156
Te betalen huren op gehuurde grond		510
Vastgoedkosten		3.044
Verminderd met:		
Te betalen huren op gehuurde grond		-510
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)		5.600
Leegstandskosten		-122
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)		5.478
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond		47.179
		in %
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)		11,87%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)		11,61%

EPRA Evolutie van de brutohuurinkomsten (EUR/1000)					
2013-2014					
	Brutohuur-inkomsten bij gelijkblijvende perimeter	Verwervingen	Verkopen	Regularisaties m.b.t vorige periodes	Brutohuur-inkomsten 2013-2014
Huurinkomsten	44.883	3.013	-207		47.689

2012-2013					
	Brutohuur-inkomsten bij gelijkblijvende perimeter	Verwervingen	Verkopen	Regularisaties m.b.t vorige periodes	Brutohuur-inkomsten 2012-2013
Huurinkomsten	36.383	6.049	-405		42.027

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur stelt voor de winst van het

boekjaar, zoals die blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening, als volgt te besteden:

EUR	
Resultaat boekjaar	26.676.000
Overboeking resultaat op de portefeuille en deelnemingen naar beschikbare reserves (portefeuilleresultaat)	-4.876.000
Te bestemmen resultaat winst van het boekjaar	21.800.000
Overgedragen winst van het vorige boekjaar (IFRS)	18.688.000
Stijging van overgedragen winst naar aanleiding van fusies en andere	1.718.000
Andere	-171.000
Uitkering dividend per 31 maart 2014	-21.871.000
Over te dragen resultaat	20.164.000

De raad van bestuur van Retail Estates nv zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders, die zal worden gehouden op 4 juli 2014, voorstellen om over het boekjaar 2013-2014 (dat een aanvang nam op 1 april 2013 om te eindigen op 31 maart 2014) een brutodividend uit te keren van 3,00 EUR bruto (of 2,25 EUR netto, d.i. het nettodividend per aandeel na afhouding van 25 % roerende voorheffing) per aandeel (dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2013-2014).

VARIA

Onderzoek en ontwikkeling

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

Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.



traffic

VASTE WAARDE

RETAIL ESTATES NV OP DE BEURS

Retail Estates kent een onafgebroken
consistente groei van haar resultaten en
portefeuille sinds haar beursintroductie.

Retail Estates nv op de beurs

	01.04.2013 31.03.2014	01.04.2012 31.03.2013	01.04.2011 31.03.2012
Hoogste koers	61,00	57,98	52,50
Beginkoers op 1 april	58,00	49,50	49,05
Slotkoers op 31 maart	58,92	57,98	49,21
Gemiddelde koers	56,35	52,12	49,29
Nettoactiefwaarde (NAV) onder IFRS	48,90	46,38	44,39
Nettoactiefwaarde (na dividend) onder IFRS	45,90	43,48	41,59
Premies NAV na dividend t.o.v. slotkoers	22,09%	33,35%	18,32%
Brutodividend	3,00	2,90	2,80
Nettodividend	2,25	2,175	2,212
Dividendrendement	5,36%	5,27%	6,03%
Return nettoresultaat op eigen vermogen	8,01%	10,97%	11,31%
Pay-out ratio	86,91%	80,84%	83,78%
Aantal aandelen	7.290.411	5.813.122	5.437.074
Marktkapitalisatie (mio EUR)	429,55	337,04	267,56
Free float percentage	100%	100%	100%
Gemiddeld dagvolume	1.929	1.560	1.637
Jaarvolume	493.940	394.563	420.880

3,00 EUR
vooropgesteld dividend



1. PRESTATIES

BEURSKAPITALISATIE

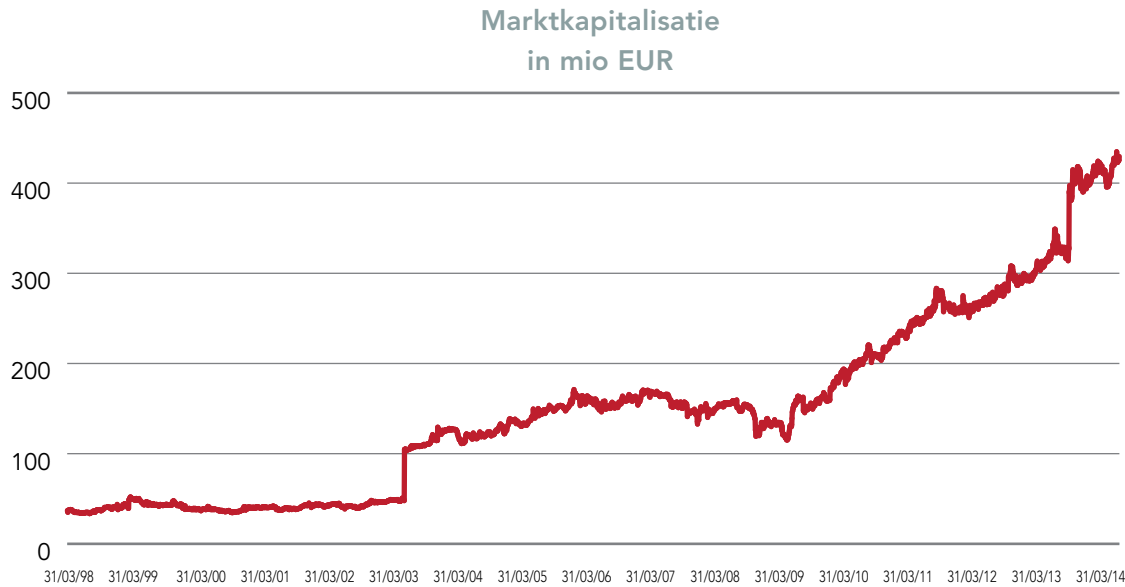
Retail Estates nv is genoteerd op de continumarkt van Euronext.

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

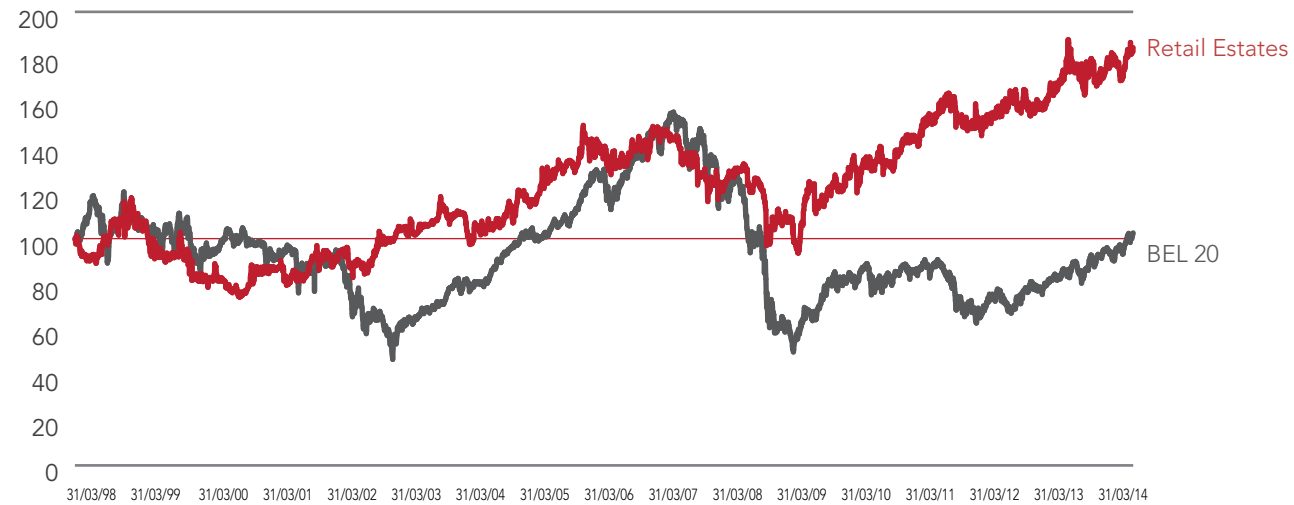
Retail Estates nv maakt deel uit van de BelMid-index en de Vlam-21 index. De BelMid-index bestaat momenteel uit 30 bedrijven en de Vlam-21 index uit 21 bedrijven.

De marktkapitalisatie van Retail Estates nv bedraagt 429,55 mio EUR per 31 maart 2014.

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



Retail Estates nv - Bel 20



BEURSKOERS

Het aandeel bereikt de hoogste koers van het jaar op 12 april (61,00 EUR). Het aandeel sloot het boekjaar uiteindelijk af op 58,92 EUR.

Het jaargemiddelde van de koers bedraagt 56,35 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 steeg over deze periode met 86,87 % ten opzichte van een stijging van de BEL 20 met 5,14 %.

DIVIDEND

Het voorstel van de raad van bestuur aan de algemene vergadering betreffende de bestemming van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 31 maart 2014, houdt in dat een bedrag ten belope van 21,87 mio EUR uitgekeerd wordt als brutodividenduitkering (vóór voorheffing).

Dit komt neer op een brutodividend van 3,00 EUR voor de aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 april 2013 (7.290.411 aandelen).

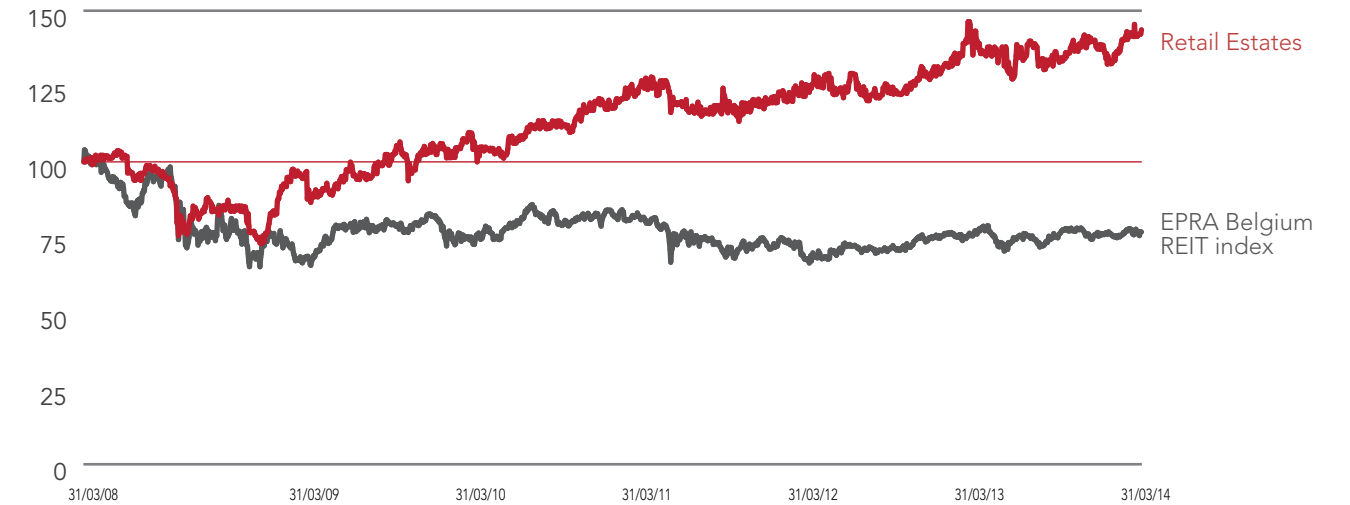
Dit is een stijging met 3,44 % in vergelijking met het dividend ontvangen met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 maart 2013.

PREMIES EN DISCOUNTS

De intrinsieke waarde van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan 'reële waarde' is het afgelopen jaar gestegen van 46,38 EUR per 31 maart 2013 naar 48,90 EUR per 31 maart 2014 (dividend inclusief).

De NAV (reële waarde), inclusief dividend, maar exclusief de waarde van de financiële instrumenten, bedraagt 52,17 EUR ten opzichte van 51,56 EUR het jaar voorheen. Deze stijging is te verklaren door de positieve variaties op de waarde van de vastgoedbeleggingen en het resultaat van het boekjaar.

Retail Estates nv - EPRA Belgium REIT Index



VASTGOEDBEVAK

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

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

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

De prestaties van Retail Estates nv zijn sinds zijn notering op de beurs steeds marktconform geweest en liggen in lijn met de verwachtingen die het management geformuleerd heeft

bij de aanvang van het boekjaar en tevens met de prestaties van de andere Belgische vastgoedbevaks met vergelijkbare bezettingsgraad en waardegroei van het onderliggend vastgoed.

De koers van het aandeel Retail Estates is het afgelopen boekjaar gestegen met 1,58 %. De EPRA Belgian REIT index steeg met 2,50 %.

OLO

Vastgoed wordt door een aantal beleggers als een brug gezien tussen enerzijds een belegging in aandelen en anderzijds een obligatiebelegging of staatsbon. Het dividendrendement van Retail Estates nv bedraagt (bij een brutodividend van 3,00 EUR) het afgelopen boekjaar 5,36 % ten opzichte van de slotkoers van het aandeel (excl. dividend). De OLO 10-jaarsrentevoet bedraagt op 31 maart 2014 2,19 %.

2. DEMATERIALISATIE
VAN DE AANDELEN AAN TOONDER

WETTELIJK KADER

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

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

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

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

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

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

MAATREGELEN IN UITVOERING VAN
DE WETSWIJZIGINGEN

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

3. LIQUIDITY PROVIDER

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

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

4. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

De algemene vergadering van de aandeelhouders en de bekendmaking van de jaarresultaten 2013-2014 vindt plaats in de kantoren van Retail Estates nv, Industrielaan 6, Ternat op vrijdag 4 juli 2014 om 10.00u.

Betalbaarstelling dividend	11 juli 2014
Bekendmaking halfjaarresultaten	28 november 2014
Bekendmaking jaarresultaten van het boekjaar 2014-2015	22 mei 2015



SCHAALVOORDELEN

VASTGOEDVERSLAG

De clusteringstrategie van Retail Estates zorgt voor een optimalisatie van de beheerskosten.

Vastgoedverslag



1. DE MARKT VAN HET WINKELVASTGOED IN DE PERIFERIE

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

Thans worden voor de beste locaties huurprijzen betaald van meer dan 120 EUR/m² per jaar in grote stedelijke agglomeraties en 100 EUR/m² in kleinere agglomeraties, en de rendementen van de absolute toplocaties situeren zich tussen 6 % en 6,50 %. Een tiental jaar geleden bedroegen de tophuurprijzen 75 EUR/m² per jaar en de rendementen situeerden zich tussen 9 % en 10 %.

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

Beide factoren, de stijging van de gemiddelde huurprijs en de daling van de gemiddelde rendementen, versterkten de waardetoeename van deze panden op toplocaties gedurende de afgelopen tien jaar. De Belgische winkelmarkt in de periferie wordt vandaag gekenmerkt door een grote stabiliteit zowel langs investeerderszijde als bij de huurders.

De moeilijke economische conjunctuur heeft op de baanwinkelsector sinds eind 2008 tot een stabilisatie in huurprijs en rendement geleid - dit in tegenstelling tot de andere vastgoedmarkten.

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

De huurders zijn vooral filiaalbedrijven die de laatste jaren de beste locaties in handen kregen, vaak ten koste van lokale KMO's die deze liggingen historisch controleerden. In die zin is de ontwikkeling vergelijkbaar met deze in de hoofdwinkelstraten van steden. Langs investeringszijde ziet men dat de aantrekkelijke

570.870 m²
winkeloppervlakte



verhouding tussen vraag en aanbod ertoe geleid heeft dat de institutionele investeerders een steeds belangrijkere plaats innemen. Ook vermogende particulieren betonen een stijgende interesse voor dit type vastgoed.

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

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

In de hedendaagse visie op stedenbouw en

ruimtelijke ordening wordt gestreefd naar grotere coherentie en duidelijkheid. Meer en meer worden bepaalde zones expliciet aangeduid als grootwinkelgebied en andere als winkelarmgebied. Daar is er een verdere opvulling mogelijk. Daarbij valt niet uit te sluiten dat nieuwe ontwikkelingen zullen ingeleid worden na de regionalisering van het handelsvestigingsbeleid dat op 1 juli 2014 effectief wordt.

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

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

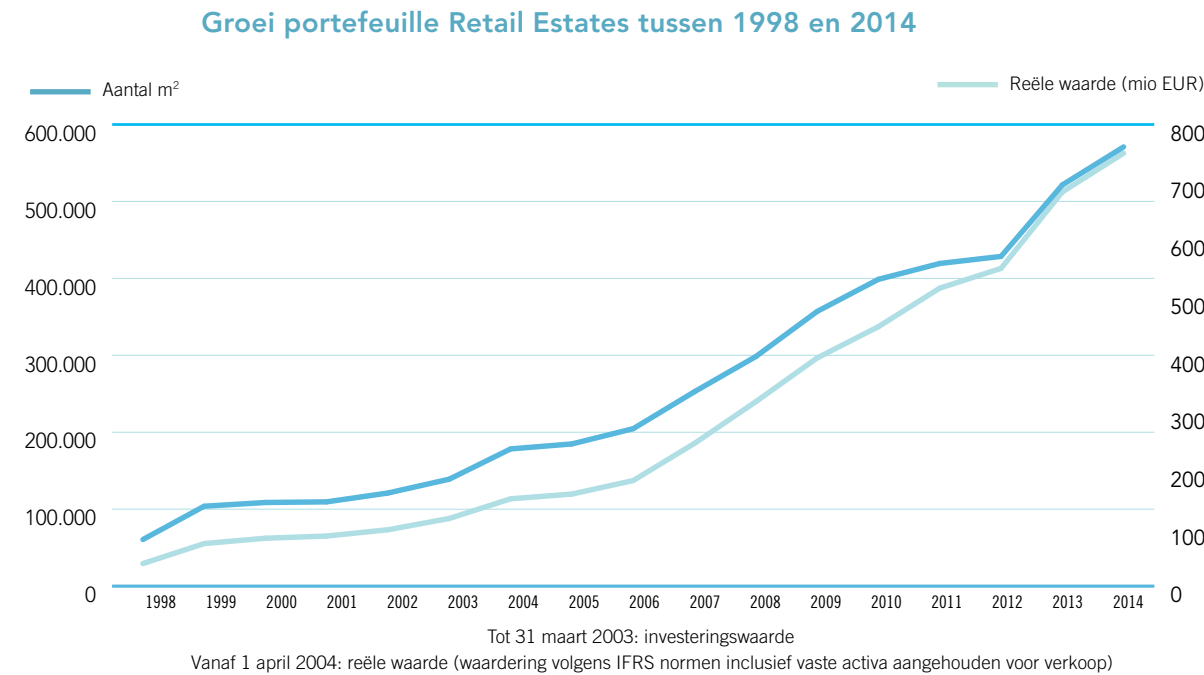
2. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

INVESTERINGSSTRATEGIE EN PROFIEL

Retail Estates nv investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde ‘baanwinkels’. Op 16 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die per 31 maart 2014 bestaat uit 548 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 570.870 m². De reële waarde bedraagt 750,30 mio EUR. De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 768,69 mio EUR.

In vergelijking met 31 maart 2013 groeide de vastgoedportefeuille van de vastgoedbevak met 10,40 % in waarde. Dit is het resultaat van acquisities evenals de oplevering van een aantal panden in eigen ontwikkeling.

De bezettingsgraad bedraagt 98,17 %.



Type gebouw

Definities

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.

Retailparken bestaan uit 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 10 jaar die afloopt op 31 mei 2024. 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.

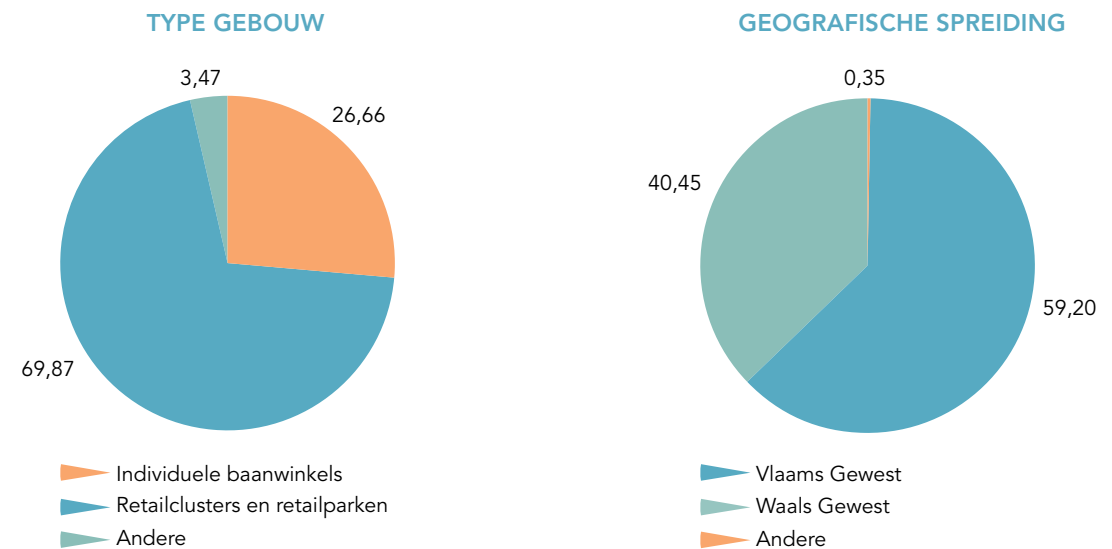
Winkeloppervlaktes in ontwikkeling zijn panden die het voorwerp uitmaken van een nieuwbouwproject of verbouwingsproject.

Geografische spreiding

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

Nu is deze verhouding herschikt met 59,20 % van de portefeuille gelegen in het Vlaamse Gewest ten opzichte van 40,45 % in het Waalse Gewest, wat beter aansluit bij de bevolkingsspreiding tussen beide gewesten.

Verder bezit Retail Estates nv één winkelpand in het Brusselse Gewest en eveneens één winkelpand, verhuurd aan drie huurders, in het Groothertogdom Luxemburg. Het Brusselse



Gewest kent nauwelijks perifeer vastgoed en wordt dan ook door Retail Estates nv niet actief opgevolgd. Het Groothertogdom Luxemburg wordt wel actief opgevolgd, maar de aanzienlijk hogere huurprijzen die deze markt kent zet aan tot verhoogde waakzaamheid.

Handelsactiviteit van de huurders

Het aandeel van de winkels in schoenen en kleding (29,26 % ten opzichte van 28,80 % vorig jaar) samen met de retailers in voeding, electro en speelgoed maken meer dan 55 % uit van de verhuurde oppervlakte. Beide zorgen voor een stabiele basis doordat zij het minst conjunctuurgevoelig zijn. Bovendien zijn de socio-economische vergunningen voor deze activiteiten het moeilijkst te verkrijgen, wat een 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 blijft op hetzelfde niveau (19,57 % in vergelijking met 19,37 % vorig jaar).

Huurders filiaalbedrijven versus andere

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

Een filiaalbedrijf is voor de doeleinden van deze analyse een groot winkelbedrijf met ten minste vijf verkooppunten en een centrale administratie. In 1998 was reeds 82 % verhuurd aan dergelijke filiaalbedrijven. Nu bedraagt dit percentage 93,16 %. Deze huurders zijn minder gevoelig aan wijzigende lokale marktomstandigheden dan lokale zelfstandige KMO's. Zo geeft een lokale, tijdelijke terugval in omzet door bijvoorbeeld

wegenwerken voor filiaalbedrijven geen aanleiding tot liquiditeitsproblemen waardoor een correcte huurbetaling in het gedrang zou komen. Aangezien filiaalbedrijven meestal nationaal en vaak ook internationaal georganiseerd zijn, kunnen zij rekenen op een sterke professionele organisatie en een marketingorganisatie die de aantrekkingskracht van elk individueel verkooppunt kan bevorderen.

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

Huurprijs per m²

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

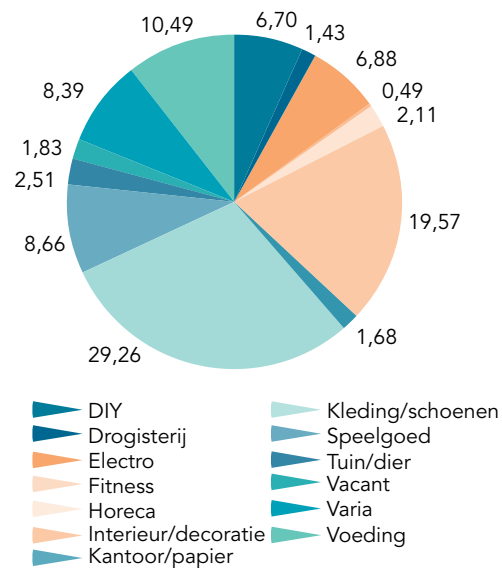
de inrichting van de panden investeren. Anderzijds hebben langdurige contracten het voordeel voor de investeerder dat ook de huurder gebonden is aan de huurprijs en het behoud van het verkooppunt op het spel dient te zetten als hij de huurprijs zou wensen te hernegotiëren.

De gemiddelde contractuele huurprijs per m² bedraagt 90,78 EUR per jaar. In vergelijking met 1998 (61,15 EUR/m²) bedraagt de stijging 32,63 %, wat deels te verklaren is door de inflatie en huurprijsverhogingen en deels door de toename van het aantal recent opgerichte winkelpanden, die doorgaans duurder verhuurd zijn dan het gemiddelde van de bestaande vastgoedportefeuille als gevolg van de gestegen marktprijzen.

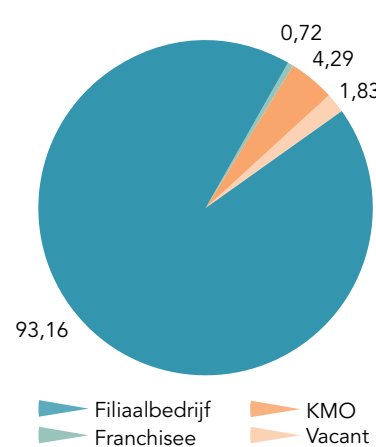
Huurders: top 20

De twintig belangrijkste huurders van Retail Estates nv vertegenwoordigen 51,97 % van de brutohuurinkomsten en 47,91 % van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. In absolute cijfers vertegenwoordigt Brantano nv 8,69 % van de huurincasso. Brantano nv wordt gevolgd door Piocheur nv en verbonden vennootschappen van de Blokker-groep (5,46 %), FUN nv (4,07 %), Kréfel nv (3,78 %) en Carpetland nv (3,25 %).

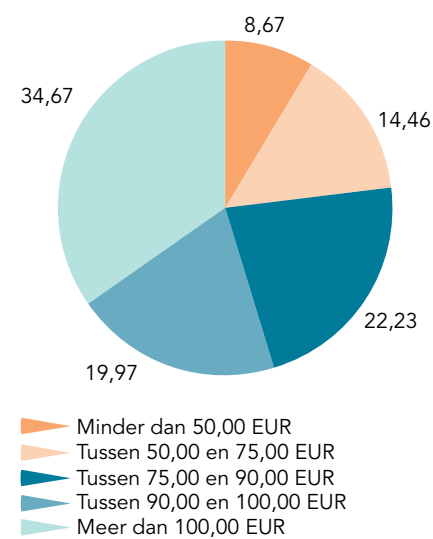
HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDERS



HUURDERS FILIAALBEDRIJVEN VERSUS ANDERE



HUURPRIJS - PER M²



Samenvatting kerncijfers

RETAIL ESTATES			
	31.03.14	31.03.13	31.03.12
Geschatte reële waarde	745.916.000	675.593.000	537.472.000
Rendement in % (investeringswaarde)	6,93%	6,99%	6,99%
Contractuele huurprijzen	51.144.211	45.618.847	37.154.574
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen	51.823.578	46.580.232	38.470.278
Totaal m² in portefeuille	570.870	521.452	412.628
Aantal panden	548	499	451
Bezettingsgraad in %	98,17%	98,13%	98,19%
Totaal m² in ontwikkeling	1.800	30.000	55.000

Belangrijke opmerking

De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat op 31 maart 2014 uit onroerende goederen die eigendom zijn van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen.

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

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

Vastgoedportefeuille Immobilière Distri-Land nv

De vastgoedportefeuille van Immobilière Distri-Land nv bestaat op 31 maart 2014 uit 12 winkelpanden die volledig verhuurd zijn.

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
ANTWERPEN	Cluster Antwerpen-Noord	Bredabaan 964-968, 2170 Merksem		L&L RETAIL BELGIUM SA			
		Bredabaan 1205-1215		FUN BELGIUM NV			
		2900 Schoten		LEGIO IMMO BELGIUM NV			
				KREFEL NV			
				ORCHESTRA-PREMAMAN NV			
				MEDINA NV			
				L.TORFS NV			
				HET BROEKENPALEIS NV			
				JBC NV			
			14.647		2.030.517,81	2.191.955,00	28.924.726,54
	Cluster Antwerpen-Zuid	Boomsesteenweg 649-651, 2610 Wilrijk		HANDELSMAATSCHAPPIJ			
				PAUL LAMBRECHTS NV			
		Boomsesteenweg 652, 2610 Wilrijk		KREFEL NV			
				OBEY NV			
		Boomsesteenweg 941-945, 2610 Wilrijk		RESIDENTIEEL (VACANT)			
				CARPETLAND NV			
				KEUKENONTWERPERS NV			
		Antwerpsesteenweg 65, 2630 Aartselaar		FLEETCARE BVBA			
				TECHNICAL FLEET SUPPORT			
		Boomsesteenweg 62-68/86, 2630 Aartselaar		CENTER BVBA			
				PRO-DUO NV			
				SCHRAUWEN SANITAIR EN VERWARMING NV			
			24.153		2.183.176,08	2.791.000,00	25.036.378,45
	Cluster Lier	Donk 54/1-54/4, 2500 Lier		ANISERCO NV			
				HEYTENS			
		Antwerpsesteenweg 308/366, 2500 Lier		NEW VANDEN BORRE NV			
				D&D INTERIEUR NV			
				BRANTANO NV			
				KREFEL NV			
				SLAAPADVIES BVBA			
				BELGACOM MOBILE NV			
			8.293		772.575,70	912.230,00	7.516.654,27

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
BRUSSEL	Cluster Mechelen- Noord	Oscar Van Kesbeeck- laan 7, 2800 Mechelen		PRIMO STADION NV MAXI ZOO BELGIUM BVBA BRANTANO NV			
		Elektriciteitsstraat 39, 2800 Mechelen		VEDEA 1885 - DE KROON NV LEEN BAKKER BELGIE NV			
		Guido Gezellelaan 6-20, 2800 Mechelen		NEW VANDEN BORRE NV RESIDENTIEEL (VACANT)			
		Rode Kruisplein 20, 2800 Mechelen		DANS- EN EXPRESSIE VZW PRO-DUO NV			
		Liersesteenweg 432, 2800 Mechelen		DEVRESSE SA BABYDUMP BV PIOCHEUR NV FUN BELGIUM NV			
			13.919		1.238.002,40	1.436.525,00	17.718.965,75
	Cluster Mechelen- Zuid	Brusselsesteenweg 437-441, 2800 Mechelen		INTRES BELGIUM XP BVBA SC RETAIL NV BRANTANO NV			
		Geerdegemstraat 148, 2800 Mechelen		NEW VANDEN BORRE NV REDISCO BVBA TRENDY FASHION NV RESIDENTIEEL (VACANT) LEGIO IMMO BELGIUM NV			
			7.410		878.771,15	866.945,00	8.617.035,61
	Individuele baanwinkels en andere	Slachthuisstraat 27, 2000 Antwerpen		ALDI RIJKEVORSEL NV CARPETLAND NV HUBO BELGIE NV			
Frans Beirenslaan 51, 2150 Borsbeek							
Geelsebaan 64, 2460 Kasterlee							
Nekkerspoelstraat 447, 2800 Mechelen							
		5.376		540.762,57	531.970,00	7.644.552,14	
BRUSSEL	Individuele baanwinkels en andere	Jerusalemstraat 48-50, 1030 Schaarbeek		ALDI CARGOVIL-ZEMST NV RESIDENTIEEL			
		Charleswoestlaan 219-312, 1090 Jette					
			864		68.229,41	69.100,00	257.301,38

Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
Cluster Ath	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath		EURO SHOE GROUP NV			
			AGIK SPRL			
			JT DOM SCRLFS			
			KRUIDVAT BVBA			
			MATCH SA			
			ORCHESTRA-PREMAMAN NV			
			ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV			
			ALLO TELECOM SA			
			PIOCHEUR NV			
			ELECTRO AV NV			
			DEVRESSE SA			
			ALKEN MAES NV			
		5.270		534.983,96	632.400,00	6.441.811,49
Cluster Aiseau-Presles	Rue du Campinaire 72-82, 6250 Aiseau-Presles		OMEGA NV			
			RSDECO			
			AVEVE NV			
			VACANT			
			ALDI GEMBLOUX SA			
			EURO SHOE GROUP NV			
		8.051		619.511,42	619.513,53	10.564.831,99
Cluster Tournai	Rue des Roselières 10/14, 7503 Froyennes		CHAUSSURES MANIET SA			
	Rue des Roselières 3, 7503 Froyennes		MOBELCO MEUBLES			
			CARPETLAND NV			
			HEYTENS			
			VACANT			
	Rue de Maire 13A- C/18E, 7503 Froyennes		PIOCHEUR NV			
			CARGLASS NV			
			BRSL SPRL			
		7.030		598.814,31	695.100,00	5.530.979,40

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Individuele baanwinkels en andere	Route de Philippeville 402/422, 6010 Couillet		BRANTANO NV			
		Route Nationale 5, 6041 Gosselies		CARPETLAND NV			
		Rue Tahon 45, 6041 Gosselies		CHARLES VOGELE BELGIUM NV			
		Route de la Basse Sambre 713, 6060 Gilly		WIBRA BELGIE NV			
		Avenue du Centenaire 50, 6061 Montignies-sur- Sambre		MEGA STORE SPRL			
		Rue de la Persévérance 7-13, 6061 Montignies- sur-Sambre		SAY SPRL			
		Rue de Leernes 2, 6140 Fontaine-l'Évêque		JBC NV			
		Chaussée de Mons 322- 324, 6150 Anderlues		E5 MODE NV			
		Rue Dewiest 86, 6180 Courcelles		NEW VANDEN BORRE NV			
		Rue des Français 152, 6200 Châtelet		PARDIS SA			
		Chaussée de Gilly 38, 6220 Fleurus		MATCH SA			
		Rue de Bertransart, 6280 Gerpennes		POINT CARRE SPRL			
		Rue d'Anderlues 110, 6530 Thuin		DFA1-CENTRE FUNÉRAIRE			
		Chaussée de Binche 50/129, 7000 Mons		MARCHANT BVBA			
		Chaussée de Ghlin 26, 7000 Mons		MOBISTAR NV			
		Rue de la Station 125, 7060 Soignies		PROFI SA			
		Chaussée de Roeulx 351-353, 7060 Soignies		ALDI GEMBLOUX SA			
		Avenue de la Wallonie 6, 7100 La Louvière		DISTRILED CENTRE BVBA			
		Rue Zéphirin Fontaine 76A/140, 7130 Binche		LIDL			
		Rue des bureaux 3B, 7160 Chapelle-lez-Herlaimont		EURO SHOE GROUP NV			
		Rue du Grand Hornu 63/77, 7301 Hornu		CODDS SPRL			
		Route de Mons 107, 7390 Quaregnon		PIOCHEUR NV			
		Rue de la Taverne du Maire 3, 7503 Froyennes		CASHALLO SPRL			
		Rue Neuve Chaussée, 7600 Péruwelz		AVEVE NV			
				BRANTANO NV			
				SOCIÉTÉ D'EXPL. DES			
				MAGASINS BOUM			
				LEONARDO SPRL			
				ANISERCO NV			
				MAXI TOYS BELGIUM SA			
				REDISCO BVBA			
				BASSANI SPRL			
				MC DONALD'S BELGIUM INC.			
				JCDECAUX BILLBOARD SA			
				DELHAIZE GROEP			
				FABRIMODE NV			
				ACTION BELGIUM BVBA			
			37.796		3.181.712,26	3.160.495,83	34.578.819,56

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
LIMBURG	Cluster Genk- Hasseltweg	Hasseltweg, 3600 Genk		VAN BEUREN INTERIORS BVBA			
		Wilde Kastanjelaan 3, 3600 Genk		KVIK A/S			
				GOBREL SA			
				TOYCHAMP BELGIUM NV			
				SEATS AND SOFAS NV			
				ALDI HEUSDEN-ZOLDER			
				BUDGETSLAGER NV			
			7.413		598.327,07	614.825,00	6.760.979,97
	Cluster Lanaken	Maaseikersteenweg 197, 3620 Lanaken		AVA PAPIERWAREN NV			
				E5 MODE NV			
				SC RETAIL NV			
				TOYCHAMP BELGIUM NV			
			4.150		333.992,49	352.750,00	5.330.304,00
	Cluster Lommel	Binnensingel 46-54, 3920 Lommel		AVA PAPIERWAREN NV			
				SPORTSDIRECT.COM			
				BELGIUM			
				LIDL			
				LEEN BAKKER BELGIE NV			
				KREFEL NV			
			6.938		694.205,12	709.177,04	10.724.969,43
	Cluster Tongeren	Luikersteenweg 151, 3700 Tongeren		JBC NV			
				L. TORFS NV			
				ADL CONSULT BVBA			
				PRO-DUO NV			
				EURO SHOE GROUP NV			
				KLEDING VOSSEN NV			
				NEW VANDEN BORRE NV			
				MONASHEE BVBA			
				DREAMLAND NV			
				FABRIMODE NV			
				KRUIDVAT BVBA			
				E5 MODE NV			
				BRANTANO NV			
				C.C.I.T. BVBA			
				GOBREL SA			
				PIOCHEUR NV			
				AVA PAPIERWAREN NV			
				VACANT			
				DELHAIZE GROEP			
				LIDL			
				ACTION BELGIUM BVBA			
				MAXI ZOO BELGIUM BVBA			
				DESCARTO BVBA			
				LEEN BAKKER BELGIE NV			
				DELIEVEC BVBA			
				GROEP L.B.M. BVBA			
			30.681		2.276.067,41	2.778.605,00	38.114.255,85

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Individuele baanwinkels en andere	Genkersteenweg 160, 3500 Hasselt	10.529	PRIMO STADION NV	783.817,48	802.082,99	9.809.979,17
		Genkersteenweg 247, 3500 Hasselt		PIOCHEUR NV			
		Vredelaan 34, 3530 Houthalen		CARPETLAND NV			
		Grote Baan 212, 3530 Houthalen		GROUP GL			
		Meylandtlaan 171, 3550 Heusden-Zolder		JBC NV			
		Majoor Berbenlaan 2, 3630 Maasmechelen		LIDL			
		Klokkeplein, 3740 Bilzen		SPAR RETAIL NV			
		Stationsstraat 118, 3920 Lommel		KRUIDVAT BVBA			
				ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV			
				RESIDENTIEEL			
LUIK	Cluster Blegny- Barchon	Rue Champs de Tignée 4/14/20-34, 4671 Barchon	11.871	MAX BARCHON SPRL	1.084.285,92	1.068.390,00	14.529.118,22
				LES PERES NOIRS SA			
				OPTIC BARCHON SPRL			
				CHAUD DIFFUSION SPRL			
				SAKER-GRECO			
				BRICOBA SA			
				FORSUN SA			
				INGI COIFFURE SPRL			
				JAMAGRE SPRL			
				LA CHINE WOK SPRL			
				CIRCUS BELGIUM SA			
				LA GLISSE			
				3D MANAGEMENT SPRL			
				SEPTEMBRE 1965 SPRL			
				DELHAIZE GROEP			
				LIDL			
				ATHOME DESIGN SA			
				T.C. BONCELLES SPRL			
				PHILIPPE STEVENS SPRL - DIGITHOME			

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Cluster Luik Edge of Town	Boulevard Cuivre et Zinc 1-5, 4000 Liège	14.650	ANISERCO NV	1.262.730,11	1.271.130,00	15.633.850,12
		Boulevard Frankignoul, 4000 Liège		PIOCHEUR NV			
		Boulevard Froidmont 13-23, 4000 Liège		STAR MODE SPRL			
		Boulevard Pointcaré 20-26, 4000 Liège		KREFEL NV			
				MAXI TOYS BELGIUM SA			
				QUICK RESTAURANTS SA			
				LEEN BAKKER BELGIE NV			
				LA GRANDE RECRE BELGIQUE SPRL			
				BURO MARKET NV			
				ALDI VAUX-SUR-SURE SA			
	Cluster Luik Herstal	Rue des Naiveux 16/24B/40/44, 4040 Herstal	5.204	DISTRILED LIEGE SPRL	633.096,37	634.480,00	4.834.106,52
		Rue des Naiveux 7, 4040 Herstal		LEGIO IMMO BELGIUM NV			
		Rue Arnold Delsupexhe 66B, 4040 Herstal		LENTZ PAUL GARAGE			
				ENGELS LIEGE BVBA			
				GOBREL SA			
				L&L RETAIL BELGIUM SA			
				CHARLES VOGELE BELGIUM NV			
				NEW VANDEN BORRE NV			
				REDISCO BVBA			
				AVA PAPIERWAREN NV			
	Cluster Verviers	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers	32.287	DELHAIZE GROEP	3.016.579,50	2.990.120,00	45.118.201,13
		Rue de la Station 8, 4800 Verviers		GEMEENSCHAP DELHAIZE/ TOM&CO/LEENBAKKER			
				ANISERCO NV			
				LEEN BAKKER BELGIE NV			
				DECATHLON BELGIUM NV			
				MC DONALD'S RESTAURANTS BELGIUM NV			
				SECUREX CORPORATE			
				MIAMI SUN SPRL			
				ING BELGIQUE SA			
				PHARMACIES POPULAIRES DE VERVIERS ET ARR. SCRL			
				DREAMLAND NV			
				PRO-DUO NV			
				GROEP BOSSUYT BELGIE NV			
				ELECTRO AV NV			
				SND SA			
				EGGO SA			
				MAISONS DU MONDE			
				PARFUMERIE ICI PARIS XL SA			
				CHAUSSEA.BEL SPRL			
				L&L RETAIL BELGIUM SA			
				3D MANAGEMENT SPRL			
				JBC NV			
				DELIMMO SA			
				MAXI ZOO BELGIUM BVBA			
				PAPETERIE.BE SPRL			
				KRUIDVAT BVBA			
				EDCOM SCRL			

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Individuele baanwinkels en andere	Rue de Chafnay 5-7, 4020 Jupille-sur-Meuse		PROFI SA			
		Rue Servais Malaise 29-31, 4030 Grivegnée		EURO SHOE UNIE NV			
		Rue de Sewage 3, 4100 Seraing		JBC NV			
		Route du Condroz, 4120 Neupré		SERAING DISCOUNT			
		Avenue Laboulle 17, 4130 Tilff		POINT CARRE SPRL			
		Rue de Huy 63, 4280 Hannut		BRANTANO NV			
		Chaussée Romaine S/N, 4300 Waremmme		EUROVENTES SPRL			
		Quai d'Arona 16, 4500 Huy		LIDL			
		Rue Joseph Wauters 25A, 4500 Huy		GREEN TRADING NV			
		Avenue du Bosquet 3, 4500 Huy		MAGIC VIDEO SA			
		Chaussée de Tirlemont 17, 4520 Wanze		F.B.P. SPRL			
		Grand Route 502, 4610 Beyne-Heusay		ACTION BELGIUM BVBA			
		Rue du Bay-Bonnet, 4620 Fléron		SINISTRI CHRISTOPHE			
		Avenue Reine Astrid 236/242, 4900 Spa		ZHOU SHAODE			
		Boulevard des Anglais, 4900 Spa		ZANIMO SPRL			
		Rue du Chalet 95, 4920 Aywaille		VACANT			
				CARGLASS NV			
				BLEU CITRON SPRL			
				ANISERCO NV			
				RESIDENTIEEL			
				EURO SHOE GROUP NV			
			20.825		1.702.116,71	1.738.025,00	19.490.404,93
LUXEMBURG	Cluster Libramont	Avenue de Bouillon 54, 6800 Libramont		PARTY 2000 SPRL			
		Rue de Neufchâteau 5, 6800 Libramont		MEUBLES DOURET ET FILS			
		Rue de Libin 2/2A, 6800 Libramont		BRICO ARDENNE SPRL			
		L'Aliénau 18, 6800 Libramont		KREFEL NV			
				AVA PAPIERWAREN NV			
			7.999		711.229,72	682.384,00	10.543.727,22

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Cluster Marche-en-Famenne	Avenue de France, 6900 Marche-en-Famenne		MAXI TOYS BELGIUM SA			
		Chaussée de Liège 13, 6900 Marche-en-Famenne		VACANT			
		Rue du parc Industriel 5/13, 6900 Marche-en-Famenne		ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV			
				C&A BELGIE CV			
				DECORAMA SA			
				LEEN BAKKER BELGIE NV			
				JMBA SPRL			
				PIOCHEUR NV			
				BASILE FAMILY SPRL			
				H&M HENNES & MAURITZ SA			
				VACANT			
				EUROVENTES			
				ELECTRO AV NV			
				FOLLOW UP SPRL			
				HUBO BELGIE NV			
		15.183	1.267.888,40	1.313.740,00	16.536.687,51		
	Individuele baanwinkels en andere	Rue de Marche 104, 6600 Bastogne	JBC NV				
		Avenue de la Gare, 6720 Habay-la-Neuve	GB RETAIL ASSOCIATES SA				
		Rue de la Vallée 100-108, 6780 Messancy	ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV				
		Rue de la Girafe 21/25, 6830 Bouillon	MAXI MARKET SPRL				
			GOBREL SA				
		MAKE SPRL					
		VACANT					
	ALDI VAUX-SUR-SURE SA						
	OMEGA NV						
	LIDL						
	10.779	718.205,79	775.770,00	12.408.398,54			
NAMEN	Cluster Dinant	Tienne de l'Europe, 5500 Dinant		BRANTANO NV			
		ELECTRO AV NV					
		LEEN BAKKER BELGIE NV					
		CASSIS SA					
		CHARTEX SA					
		PAREE PIERRE					
		NMD SPRL					
		C&A BELGIE CV					
		5.330	492.029,21	479.700,00	6.445.757,94		
	Cluster Gembloux	Campagne d'Enée 1-11, 5030 Gembloux		EGGO SA			
		VANDEN BERGH SA					
		VACANT					
		AVA PAPIERWAREN NV					
		AUGEM SPRL					
		ELECTRO AV NV					
TOUT CONFORT SPRL							
DEVRESSE SA							
	DISTRILED CENTRE BVBA						
	LIDL						
	8.211	759.093,46	794.960,00	11.774.949,48			

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
Vlaanderen	Cluster Namen-Noord	Rue de Sardanson 20, 5004 Bouge	14.867	FAST FOOD SPRL SECONDE VIE SPRL VACANT C&A BELGIE CV CARREFOUR BELGIUM SA PIOCHEUR NV E5 MODE NV BRANTANO NV SND SA NCD SA ALDI GEMBLOUX SA MAISONS DU MONDE TIAN BAO SPRL	1.414.682,41	1.483.300,00	18.823.350,65
		Chaussée de Louvain 261, 5004 Bouge					
		Rue Louis Albert 5/6/7, 5020 Champion					
		Chaussée de Louvain 562-564, 5020 Champion					
	Cluster Namen-Zuid	Avenue Prince de Liège 115-117, 5100 Jambes	6.175	NEW VANDEN BORRE NV BRANTANO NV QUICK RESTAURANTS SA KREFEL NV	496.395,44	497.814,00	7.276.344,64
		Chaussée de Liege, 5100 Jambes					
		Chaussée de Marche 570, 5101 Erpent					
	Cluster Philippeville	Rue de Neuville, 5600 Philippeville	2.936	EURO SHOE GROUP NV C&A BELGIE CV ALDI GEMBLOUX SA	236.176,45	411.040,00	275.033,07
Nederland	Cluster Sambreville	Rue Baty des Puissances 1/11/12/27, 5190 Jemeppe-sur-Sambre	5.045	BRICO BELGIUM NV BRANTANO NV MAXI TOYS BELGIUM SA SOCIÉTÉ D'EXPL. DES MAGASINS BOUM GOBREL SA VACANT	340.240,72	479.275,00	4.086.692,33
	Individuele baanwinkels en andere	Ancien Rivage 73, 5020 Malonne	3.227	ANISERCO NV BRANTANO NV MAXI TOYS BELGIUM SA NEW VANDEN BORRE NV	328.717,95	310.870,00	3.878.624,42
		Chaussée de Wavre 42B, 5030 Gembloux					
Avenue Reine Elisabeth, 5300 Andenne Avenue de la Belle Mine 24, 5300 Andenne							

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
Oost-VLAANDEREN	Cluster Dendermonde-Mechelsestwg	Leopold II-laan, 9200 Dendermonde		DELHAIZE GROEP			
				BELLOLI BVBA			
		Mechelsesteenweg 35/51/136/138D/140, 9200 Dendermonde		DISTRI DENDERMONDE-TONGEREN			
				LEEN BAKKER BELGIE NV			
				FUN BELGIUM NV			
		Oude Vest 70, 9200 Dendermonde		BASIC FIT BELGIE			
				KREFEL NV			
				RESIDENTIEEL (VACANT)			
				GAM NV			
				KRUIDVAT BVBA			
		15.037		1.322.930,31	1.654.070,00	7.627.022,04	
	Cluster Eeklo	Stationsstraat 76 – Krügercenter, 9900 Eeklo		MAGIC SUN 2 VOF			
			VACANT				
			DAMART TSD NV				
			HUNKEMÖLLER BELGIUM NV				
			HANS ANDERS BELGIE BVBA				
			L&L RETAIL BELGIUM SA				
			L.TORFS NV				
			C&A BELGIE CV				
			PRIMO STADION NV				
			LIDL				
		PIOCHEUR NV					
		HEMA BELGIE BVBA					
		NEW VANDEN BORRE NV					
		JBC NV					
		GB RETAIL ASSOCIATES SA					
		FITFORM					
		CHARLES VOGELE BELGIUM NV					
		BRICO BELGIUM NV					
		ELECTRO AV NV					
		BELSAY NV					
		TEAROOM DE KRUGER BVBA					
		BRANTANO NV					
		13.142		1.372.009,55	1.238.235,00	18.332.206,90	
	Cluster Gent-Zuid	Kortrijksesteenweg 1036/1149/1178/1192B/1200, 9051 Sint-Denijs-Westrem		FUN BELGIUM NV			
				AS ADVENTURE NV			
				HEYTENS			
				GDW-GENT BV			
				FINSBURY PROPERTIES NV			
				NEW VANDEN BORRE NV			
				KREFEL NV			
				DEUTSCHE BANK EUROPE GMBH			
				PIOCHEUR NV			
				PRIMO STADION NV			
			CAVRILLO NV				
			CARPETLAND NV				
		13.718		1.553.345,17	1.730.064,00	19.237.531,03	

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
	Cluster Sint-Niklaas	Parklaan 50/87, 9100 Sint-Niklaas		IXINA BELGIUM NV ELECTRO AV NV			
		Plezantstraat 268, 9100 Sint-Niklaas		RESIDENTIEEL FUN BELGIUM NV			
		Kapelstraat 119, 9100 Sint-Niklaas		ALDI ERPE-MERE NV IMETAM BVBA			
			5.736		592.720,68	568.830,00	5.138.556,81
	Individuele baanwinkels en andere	Fratersplein 11, 9000 Gent		LIDL POER-VOE BVBA			
		Brusselsesteenweg 662, 9050 Gentbrugge		MUYNS NV JBC NV			
		Maïsstraat 3, 9060 Zelzate		DAMART TSD NV BRUYNZEEL KEUKENS NV			
		Antwerpsesteenweg 84, 9080 Lochristi		CARPETLAND NV BRANTANO NV			
		Brusselsesteenweg 75, 9090 Melle		KREFEL NV LEGIO IMMO BELGIUM NV			
		Puitvoetstraat 16, 9100 Sint-Niklaas		RESIDENTIEEL WALAUT NV			
		Zelebaan 67/79, 9160 Lokeren		ALDI ERPE-MERE NV MODEMAKERS FASHION NV			
		Oosterzelesteenweg 127, 9230 Wetteren		OMEGA PLAZA GENT BVBA			
		Grote Baan 154, 9250 Waasmunster		PROFI SA			
		Brusselsesteenweg 120, 9300 Aalst					
		Gentsesteenweg 442, 9300 Aalst					
		Kwadelapstraat 2, 9320 Erembodegem					
		Brakelsesteenweg 160, 9400 Ninove					
		Astridlaan 38, 9500 Geraardsbergen					
		Provincieweg 266, 9550 Herzele					
		Noordlaan 5, 9630 Munkzwalm					
		Ronseweg 56, 9700 Oudenaarde					
		Astenemolenstraat, 9800 Deinze					
		Kortrijksesteenweg 18, 9830 Sint-Martens-Latem					
		Stationsstraat 162, 9890 Gavere					
			46.662		3.843.541,85	3.597.260,00	51.266.664,52

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
VLAAMS-BRABANT	Cluster Brussel Zuid-West	Verlengde Stallestraat 200/Nieuwe Stallestraat 219, 1620 Drogenbos		AS ADVENTURE NV NEW VANDEN BORRE NV BRANTANO NV			
			4.138	565.798,03	703.460,00	6.723.455,73	
	Cluster Halle	Edingsesteenweg 75, 1500 Halle Bergensesteenweg 162/420a/460, 1500 Halle Demaeghtlaan 216-218, 1500 Halle		SC RETAIL NV DEVRESSE SA AVEVE NV BRANTANO NV GEE CONCEPT BVBA BRANTANO NV			
			7.456	518.932,80	702.220,00	6.093.684,21	
	Cluster Kampenhout	Mechelsesteenweg 44/46/89(B)-93, 1910 Kampenhout		EURO SHOE GROUP NV FABRIMODE NV NORDEX NV ORCHESTRA-PREMAMAN NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV PIOCHEUR NV B&C KEUKENS NV			
			4.536	433.870,12	521.640,00	2.107.681,89	
	Cluster Leuven-Oost	Tiensesteenweg 370/393/410, 3360 Korbeek-Lo		LOVANIX BVBA SANTANA INTERNATIONAL NV FUN BELGIUM NV			
			4.047	474.572,77	448.530,00	5.304.666,96	
	Cluster Sint-Joris-Winge	Aarschotsesteenweg 9, 3390 Sint-Joris-Winge		AS ADVENTURE NV FUN BELGIUM NV BRANTANO NV			
			6.371	810.381,55	759.100,00	12.498.582,95	
Cluster Zaventem	Leuvensesteenweg 375, 1930 Zaventem		CARPETLAND NV VONIKA BVBA				
	Leuvensesteenweg 8, 1932 Sint-Stevens-Woluwe		E-LOGISTICS NV BELGA FILMS SA PROMO SAPIENS NV SND SA				
	Jozef Van Damstraat 3C, 1932 Sint-Stevens-Woluwe		ANISERCO NV SPAR RETAIL NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV KRUIDVAT BVBA				
			13.950	1.015.345,55	1.026.780,00	13.770.101,91	

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde		
	Individuele baanwinkels en andere	Waterloosesteenweg 39, 1640 Sint-Genesius- Rode		CEMEPRO SPRL BRANTANO NV JBC NV DEVOTEC BVBA RESIDENTIEEL ALDI CARGOVIL-ZEMST NV LEEN BAKKER BELGIE NV PIOCHEUR NV					
		Ninoofsesteenweg 386, 1700 Dilbeek							
		Assesteenweg 66, 1740 Ternat							
		Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde							
		Goudbloemstraat 2-4, 1800 Vilvoorde							
		Waardbeekdreef 6, 1850 Grimbergen							
		Hoogstraat 7/7A, 1930 Zaventem							
		Brusselsesteenweg 4, 3020 Herent							
		Leuvensesteenweg 166-168, 3290 Diest							
		Leuvenselaan 210, 3300 Tienen							
		Reizigersstraat 77, 3300 Tienen							
			15.777	1.455.035,44	1.405.925,00	15.611.303,97			
		WAALS- BRABANT	Individuele baanwinkels en andere	Avenue Reine Astrid 4-6, 1300 Wavre		BRANTANO NV PIOCHEUR NV			
				Rue Pont du Christ 32, 1300 Wavre		DELITRAITEUR SA VACANT BRICO BELGIUM NV PARDIS SA CARPETLAND NV CHAUSSURES MANIET SA			
Rue des Volontaires 4, 1332 Genval									
Rue du Bosquet 10(A), 1370 Jodoigne									
Avenue du Centenaire 42, 1400 Nivelles									
Rue du Tienne à deux vallées 3, 1400 Nivelles									
Brusselsesteenweg 551, 1410 Waterloo									
Grand Route 49, 1435 Corbais									
	9.032			858.709,87	1.039.565,00	11.790.557,73			

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde			
WEST-VLAANDEREN	Cluster Brugge-Noord	Sint-Pieterskaai 20-21, 8000 Brugge Sint-Pieterszuidstraat en Veemarktstraat, 8000 Brugge		GOBREL SA HEMA BELGIE BVBA VACANT LIDL EURO SHOE GROUP NV ADL CONSULT BVBA IDEWE VZW DREAMBABY NV LEEN BAKKER BELGIE NV ACTION BELGIUM BVBA OMEGA MAXI ZOO BELGIUM BVBA REDISCO BVBA ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV						
			14.097	1.175.176,71	1.305.440,00	16.372.714,37				
			Cluster Brugge-Oost	Maalsesteenweg 42/166/255, 8310 Sint-Kruis	CARPETLAND NV C&A BELGIE CV PICARD BELGIE NV					
					2.484	318.741,10	307.980,00	4.603.138,00		
			Cluster Kortrijk-Noord	Ringlaan 11/32, 8500 Kortrijk Ter Ferrants 1-4, 8520 Kuurne Ringlaan Noord 4, 8520 Kuurne	I & S FASHION NV IMETAM BVBA L.TORFS NV DE MAMBO BVBA VACANT ETS. INFORMATICS NEW VANDEN BORRE NV LEEN BAKKER BELGIE NV AVA PAPIERWAREN NV ACTION BELGIUM BVBA PRIMO STADION NV CARPETLAND NV					
					13.529	1.001.542,74	1.271.255,00	10.688.636,04		
					Cluster Roeselare	Brugsestraat 377, 8800 Roeselare Brugsesteenweg 363/356A-356C/508 510/524, 8800 Roeselare	BRICO BELGIUM NV PIOCHEUR NV ANISERCO NV IMETAM BVBA BELGIAN POSTERS SEATS AND SOFAS NV OMEGA NV NEW VANDEN BORRE NV			
							12.903	1.306.347,64	1.216.120,00	15.932.351,60

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto (m²)	Huurders	Huurinkomsten	ERV	Acquisitiewaarde
GROOT-HERTOGDOM LUXEMBURG	Individuele baanwinkels en andere	Torhoutsestraat 45, 8020 Ruddervoorde	8.646	MATCH SA	741.428,68	709.005,00	12.786.628,91
		Torhoutsesteenweg 610, 8400 Oostende		IMETAM BVBA			
		Biezenstraat 16, 8430 Middelkerke		ELECTRO AV NV			
		Koninklijke Baan 228, 8670 Koksijde		REDISCO BVBA			
		Gentstraat 13, 8760 Meulebeke		BRANTANO NV			
		Vijfseweg, 8790 Waregem		ALDI ROESELARE NV			
		Frankrijklaan 2, 8970 Poperinge		C&A BELGIË CV			
				OMEGA NV			
	Strassen	Route d'Arlon 345, 1445 Strassen	2.000	HEYTENS DECORLUX SA	454.579,12	454.579,12	6.386.423,40
				BRANTANO LUXEMBOURG SA LES JARDINS DU LUXEMBOURG SARL			

Op 31 maart 2014 staan er 12 winkelpanden leeg in Jodoigne, Wilrijk, Huy, Bouge, Gembloux, Jemeppe-sur-Sambre, Aiseau-Presles, Messancy, Marche-en-Famenne, Froyennes, Kuurne en Eeklo. Er zijn drie onverhuurde appartementen gelegen te Mechelen (2) en Dendermonde (1). Het gaat in totaal om 1,83 % van de totale portefeuille.

3. VERSLAGEN VAN
 DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

VERSLAG VAN CUSHMAN & WAKEFIELD

Dit verslag heeft betrekking op 328 panden van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen.

“Wij hebben het genoeg u onze update per 31 maart 2014 van de waardering van de Retail Estates portefeuille + Distri-Land te laten geworden.

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

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

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag hiervan hangt onder andere af van de overdrachtswijze, van het profiel van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste 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 2.500.000 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 **31.03.2014** een **investeringswaarde (incl. correcties)** van **17,01 mio EUR** en een **reële waarde** van **16,60 mio EUR**. In absolute termen stijgt de investeringswaarde met **1,04 %**. Dit geeft Immobilière Distri-Land nv een rendement van **7,40 %**.

De **investeringswaarde (incl. correcties)** per **31.03.2014** van de portefeuille¹ bedraagt **428,41 mio EUR** en de **reële waarde** bedraagt **418,13 mio EUR**. Op basis van de investeringswaarde stijgt de waarde van de portefeuille ten opzichte van 31.12.2013 met **0,82 %**. Dit geeft de portefeuille een rendement van **6,91 %**."

VERSLAG VAN CBRE

Het verslag van CBRE van 31 maart 2014 heeft betrekking op 220 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De **investeringswaarde** van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op **331,22 mio EUR** en de **reële waarde** op **323,14 mio EUR**. Deze panden vertegenwoordigen een **huurincasso** van **23,01 mio EUR**, wat een **brutorendement** van **6,80 %** vertegenwoordigt.

¹ Portefeuille : Retail Estates nv + Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl + Immobilière Distri-Land nv + Tongeren + Ducova bvba

DUURZAAMHEID

FINANCIIEEL VERSLAG

De versterking van het kapitaal en de uitgifte van de private obligatielening geeft ademruimte voor verdere groei.

1. A. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.14	31.03.13
Huurinkomsten	1	47.689	42.027
Met verhuur verbonden kosten	2	-666	-625
Netto huurresultaat		47.024	41.402
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	5.002	3.638
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-5.222	-4.052
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	5	-43	-29
Vastgoedresultaat		46.761	40.959
Technische kosten	6	-1.276	-1.059
Commerciële kosten	7	-230	-128
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	8	-122	-140
Beheerskosten vastgoed	9	-1.417	-1.220
Andere vastgoedkosten	10	0	-2
Vastgoedkosten		-3.044	-2.549
Operationeel vastgoedresultaat		43.716	38.410
Algemene kosten van de vennootschap	11	-2.400	-2.263
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		41.316	36.147
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	12	236	303
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	3.260	8.579
Operationeel resultaat		44.812	45.029
Financiële opbrengsten	14	260	34
Interestkosten	15	-16.012	-14.730
Andere financiële kosten	16	-36	-75

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.14	31.03.13
Financieel resultaat		-15.787	-14.771
Resultaat vóór belastingen		29.025	30.258
Belastingen	17	-457	-676
Nettoresultaat		28.568	29.582
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de Groep		28.568	29.582
Minderheidsbelangen			
Toelichting:			
Netto courant resultaat (aandeel Groep)¹		25.072	20.700
Resultaat op de portefeuille		3.496	8.882
RESULTAAT PER AANDEEL	Bijlagen	31.03.14	31.03.13
Aantal gewone aandelen in omloop	18	7.290.411	5.813.122
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	18	6.930.195	5.717.073
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR)	20	4,12	5,17
Verwaterde nettowinst per aandeel (in EUR)	20	4,12	5,17
Uitkeerbare winst per aandeel (in EUR) ²	20	3,47	3,59
Netto courant resultaat per aandeel (in EUR) ³		3,62	3,62

1 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.

2 Op basis van het totaal aantal aandelen.

3 Het netto courant resultaat per aandeel wordt berekend aan de hand van het gewogen gemiddelde aantal aandelen. Dit wil zeggen dat de aandelen meetellen voor het netto courant resultaat vanaf het moment van uitgifte. Het moment van uitgifte verschilt in dit geval van het moment van winstdeelname. Als het netto courant resultaat berekend wordt aan de hand van het aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt het 3,44 EUR per aandeel per 31.03.2014 versus 3,56 EUR per aandeel per 31.03.2013.

1. B. OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME)

Overzicht van het totaalresultaat (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Nettoresultaat	28.568	29.582
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	-2.623	-1.618
Variaties in de reële waarde van kasstroomindekkingen	6.210	-3.905
TOTAALRESULTAAT	32.155	24.059

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.14	31.03.13
Vaste activa		746.245	676.003
Goodwill			
Immateriële vaste activa	21	26	56
Vastgoedbeleggingen ⁴	22	745.916	675.593
Andere materiële vaste activa	21	297	352
Financiële vaste activa	23		
Handelsvorderingen en andere vaste activa	24	5	2
Vlottende activa		9.620	11.509
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	25	4.385	7.488
Handelsvorderingen	26	725	716
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	27	1.899	1.084
Geldmiddelen en kasequivalenten	28	2.189	1.879
Overlopende rekeningen	29	421	342
TOTAAL ACTIVA		755.865	687.511
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.14	31.03.13
Eigen vermogen		356.524	269.588
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		356.524	269.588
Kapitaal	30	160.962	129.389
Uitgiftepremies	31	93.095	52.857
Reserves		73.900	57.760
Nettoresultaat van het boekjaar		28.568	29.582
Minderheidsbelangen			
Verplichtingen		399.341	417.923
Langlopende verplichtingen		365.825	374.279
Provisie		102	125
Langlopende financiële schulden	38	327.677	330.089
Kredietinstellingen		327.677	330.089
Andere langlopende verplichtingen	34	38.046	44.065

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.14	31.03.13
Kortlopende verplichtingen		33.516	43.644
Kortlopende financiële schulden	38	22.421	16.577
Kredietinstellingen		22.421	16.577
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	35	7.992	15.645
Andere kortlopende verplichtingen	36	86	9.246
Overlopende rekeningen	37	3.017	2.176
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		755.865	687.511
SCHULDGRAAD		31.03.14	31.03.13
Schuldgraad ⁵		49,10%	55,75%
NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) - AANDEEL GROEP		31.03.14	31.03.13
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) ⁶		48,90	46,38
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) ⁷		51,43	49,09
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) excl. dividend ⁶		45,90	43,48
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend ⁷		48,43	46,19
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) excl. dividend excl. IAS 39 ⁸		49,18	48,66
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39 ⁹		51,70	51,37

4 Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

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

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

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

8 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.

9 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 de kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS en exclusief dividend) gedeeld door het aantal aandelen.

3. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (in duizenden €)	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremies	Reserves *	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL Eigen Vermogen
Balans volgens IFRS op 31 maart 2012	121.174	43.268	49.534	27.360		241.336
- Nettoresultaatverwerking 2012-2013						
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			9.396	-9.396		0
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves			2.857	-2.857		0
- Reclassificatie tussen reserves						0
- Dividenden boekjaar 2011-2012				-15.107		-15.107
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	8.461	9.589				18.050
- Minderheidsbelangen						0
- Kosten van kapitaalverhoging	-246					-246
- Overige			1.496			1.496
- Totaalresultaat 31/03/2013			-5.523	29.582		24.059
Balans volgens IFRS op 31 maart 2013	129.389	52.857	57.760	29.582		269.588
- Nettoresultaatverwerking 2013-2014						
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			8.579	-8.579		0
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves			4.145	-4.145		0
- Reclassificatie tussen reserves						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			-171			-171
- Totaalresultaat 31/03/2014			3.587	28.568		32.155
Balans volgens IFRS op 31 maart 2014	160.961	93.094	73.900	28.568		356.523

* 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 afdekkings- instrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2012	369	71.052	4.033	-14.145	-26.187	14.412	49.534
- Nettoresultaatverwerking 2012-2013							
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		9.396					9.396
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves						2.857	2.857
- Reclassificatie tussen reserves	51	-5.398	5.398	229		-280	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
- Minderheidsbelangen							0
- Kosten van kapitaalverhoging							0
- Overige		1.725 ¹⁰		-229			1.496
- Totaalresultaat 31/03/2013				-1.618	-3.905		-5.523
Balans volgens IFRS op 31 maart 2013	420	76.775	9.431	-15.763	-30.092	16.989	57.760
- Nettoresultaatverwerking 2013-2014							
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		8.579					8.579
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves						4.145	4.145
- Reclassificatie tussen reserves	17	-248	248	171		-188	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
- Minderheidsbelangen							0
- Kosten van kapitaalverhoging							0
- Overige		1.820	-1.820	-171			-171
- Totaalresultaat 31/03/2014				-2.623	6.210		3.587
Balans volgens IFRS op 31 maart 2014	437	86.926	7.859	-18.386	-23.882	20.946	73.900

10 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. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	1.879	1.450
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	4.685	15.355
Operationeel resultaat	44.812	45.029
Betaalde interesten	-16.194	-15.060
Ontvangen interesten	113	8
Ontvangen dividenden		
Betaalde vennootschapsbelastingen	-9.613	-6.703
Geraamde vennootschapsbelasting		5.417
Andere	249	891
Niet-kaselementen die worden toegevoegd / afgetrokken van het resultaat:	-3.369	-9.183
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa	163	176
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen		-42
* Andere niet-kaselementen		
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-3.260	-8.579
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-236	-303
* Andere	-37	-435
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-11.313	-5.044
* Beweging van activa		
- Handelsvorderingen en overige vorderingen	1.034	-116
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-814	132
- Overlopende rekeningen	-82	362
* Beweging van verplichtingen:		
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-1.244	4.267
- Andere kortlopende verplichtingen	-10.958	-9.857
- Overlopende rekeningen	751	167

(in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-56.061	-58.182
Aanschaffing van immateriële vaste activa	-9	-14
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	-28.968	-48.262
Vervreemding van vastgoedbeleggingen	7.214	19.299
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-34.226	-29.099
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen		
Aanschaffing van andere materiële activa	-69	-124
Vervreemding van langlopende financiële vaste activa		
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa	-2	18
Vervreemding van activa aangehouden voor verkoop		
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	51.685	43.256
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
- Toename van de financiële schulden	26.203	69.077
- Afname van de financiële schulden	-28.191	-17.662
* Verandering in andere verplichtingen		
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	-102	-843
- Toename (+) / Afname (-) minderheidsbelangen		
* Verandering in eigen vermogen		
- Toename in kapitaal en uitgiftepremies	72.301	
- Kosten van kapitaalverhoging	-1.667	-246
* Dividend		
- Dividend van het vorige boekjaar	-16.858	-7.070
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	2.188	1.879

Financieel verslag



1. BIJLAGEN

BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

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

De geconsolideerde jaarrekening van de Onderneming voor het boekjaar afgesloten op 31 maart 2014 omvat de Onderneming en haar dochterondernemingen (de "Groep"). De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 23 mei 2014 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 4 juli 2014.

BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het K.B. van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en tot wijziging van het K.B. van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen conform IAS 40 Vastgoedbeleggingen wordt een geschat bedrag van mutatierechten en -kosten afgetrokken door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. De impact op de reële waarde van vastgoedbeleggingen ten gevolge van deze geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen op de rekening "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" uitdrukkelijk voorzien in het voormelde K.B. Gedurende de boekjaren eindigend op 31 maart 2014 en 31 maart 2013 werd op die manier respectievelijk 2,62 mio EUR en 1,62 mio EUR rechtstreeks in het eigen vermogen op die rekening verwerkt.

Toepassing IFRS 3 Business Combinations

De vennootschappentransacties van het afgelopen boekjaar werden niet verwerkt als een business combination zoals gedefinieerd onder IFRS 3 vanuit de vaststelling dat deze niet van toepassing is, gelet op de aard en de schaalgrootte van de vennootschap waarover controle verworven is. Het gaat om vennootschappen die een beperkt aantal panden bezitten en waarvan het niet de intentie is om ze als een autonome business aan te houden. De vennootschappen worden integraal geconsolideerd met toepassing van IAS 40. We verwijzen in dit verband eveneens naar bijlage 45.

87,86%

operationele marge

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2013

IFRS 13 – Fair Value Measurement is van toepassing op boekjaren die een aanvang nemen op 1 januari 2013 of later. Deze standaard wijzigt de disclosure verplichtingen van de bevak, afhankelijk van de classificatie van de vastgoedbeleggingen in level 1, 2 of 3. Deze disclosures zijn opgenomen in het jaarverslag over het boekjaar 2013-2014.

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep:

- IAS 19 (herzien 2011) *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Verbeteringen aan IFRS (2009-2011) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste data voor eerste toepassers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Overheidsleningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering van financiële active en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van de andere elementen van het totaalresultaat* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2012)
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Realisatie van*

onderliggende activa (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

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

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, zullen geen impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep:

- IFRS 9 *Financiële instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen (nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 10 *Geconsolideerde jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 12 *Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 14 *Gereguleerde uitgestelde rekeningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 28 *Investeringsin geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing – Investeringsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)

- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 36 *Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 39 *Financiële instrumenten – Novatie van derivaten en voortzetting van hedge accounting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRIC 21 – *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Grondslag voor de opstelling

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

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

Grondslag voor consolidatie

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

De integrale consolidatie bestaat erin activa- en passivagegevens van de geconsolideerde

ondernemingen integraal over te nemen, evenals de kosten en de opbrengsten waarbij de noodzakelijke eliminaties worden uitgevoerd.

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

Voor de behandeling van de certificaten volgens de integrale consolidatie moet naast de controle over de emitterende vennootschap bijkomend de bezitsvoorwaarde van 75 % van het uitgegeven aantal certificaten vervuld zijn. In dit geval wordt een schuld erkend aan de houders van certificaten voor de vastgoedcertificaten die niet in het bezit zijn van de vennootschap.

Enkel de belangen die aangehouden werden in het vastgoedcertificaat “Wickes Tournai, Mechelen,...” kwamen hiervoor in aanmerking. Dit vastgoedcertificaat werd op 31 oktober 2009 verkocht.

Omzetting van vreemde munten

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

Afgeleide financiële instrumenten

Indekking van de reële waarde

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

Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor cashflow hedge accounting.

De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betrokken tegenpartijen in aanmerking wordt genomen.

Kasstroomindekking

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

ineffectieve deel van het financiële rentederivaat wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Goodwill

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

Vastgoedbeleggingen

Waardering bij initiële opname

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

Waardering na initiële opname

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

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door

Retail Estates nv of, in voorkomend geval, door een dochtervennootschap waarover de Onderneming controle heeft;

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

De deskundigen voeren hun waardering uit conform nationale en internationale normen en hun toepassingsprocedures onder andere op het vlak van de waardering van vastgoedbevaks (volgens de voorlopige besluiten, de deskundigen behouden zich het recht voor om de waardering aan te passen in geval van gewijzigde besluiten). De juiste waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopsomstandigheden tussen bereidwillige en goed geïnformeerde partijen. Vervolgens wordt van deze waarde een geschat bedrag voor overdrachtstaksen afgetrokken. Zo wordt de reële waarde van het goed bekomen conform de betekenis van IAS 40. Het geschatte bedrag van overdrachtstaksen werd forfaitair bepaald op 2,50 % (zie bijlage 22 – Vastgoedbeleggingen).

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

Uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen

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

- a) kosten van onderhoud en herstellingen aan dakbedekkingen en parkings: komen ten laste van het operationeel vastgoedresultaat;
- b) kosten voor grote verbouwingen en verbeteringswerken: verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het bestaande comfortniveau aanzienlijk verbeteren zodat ze een verhoging van de huurprijs en/of huurwaarde met zich meebrengen. De kosten hebben betrekking op materialen, erelonen, aannemingswerken en dergelijke. Interne kosten van beheer of opvolging worden niet geactiveerd. Dergelijke werken worden zodra ze aanvangen in de geschatte waarde van het betreffende gebouw verwerkt (eerst voorlopig en na bezoek door de vastgoeddeskundige voor de definitieve waarde). De nog uit te voeren werken gaan in mindering van de waardering. Na uitvoering worden deze kosten geactiveerd en dus toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post “Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen” en worden bij de resultaatsverdeling toegewezen

aan het overgedragen resultaat. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen, transactiekosten en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Projectontwikkelingen

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

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

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

Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa andere dan onroerende goederen waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur.

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

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

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

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

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderversverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde.

Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderversverlies opgenomen.

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

Handelsvorderingen en andere vaste activa

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

Vastgoedcertificaten

Waardering

1. Algemeen principe

Indien de houder van de certificaten geen aanmerkelijk belang (meer dan 75 %) bezit van een vastgoedcertificaat, worden de certificaten op afsluitdatum geboekt aan de gewogen gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen onder de rubriek "Financiële vaste activa".

Hiervan wordt afgeweken als op basis van publiek beschikbare informatie en van de emissievoorwaarden van het vastgoedcertificaat een intrinsieke waarde wordt vastgesteld die aanmerkelijk beneden de beurskoers ligt. Dan wordt de waarde beperkt tot de intrinsieke waarde.

2. Bezit van een aanmerkelijk belang (meer dan 75 %) in de uitgegeven certificaten (per 31 maart 2014 enkel toepasselijk op de vastgoedcertificaten "Distri-Land")

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

a) de reële waarde van de onroerende goederen waarvan de emittent eigenaar is en dit naar analogie met de waardering van het eigen vastgoed. Dit gebeurt op basis van een periodieke schatting door de vastgoeddeskundige in gezamenlijke opdracht van Retail Estates nv en Immobilière Distri-Land nv. Indien één of meerdere gebouwen door de emittent van het

vastgoedcertificaat verkocht worden, zal tot de uitkering van de verkoopsopbrengst, de verkoopprijs als waardering weerhouden worden; b) de contractuele rechten van de houder van het vastgoedcertificaat volgens de prospectus die uitgegeven werd bij de emissie van het vastgoedcertificaat.

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

Rekening houdend met deze overwegingen worden de certificaten geboekt onder de vastgoedbeleggingen aan hun aanschaffingswaarde met inbegrip van de bijkomende kosten. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de beschikbare reserves. Op 31 maart 2014 bedraagt de waarde van de vastgoedbeleggingen gerelateerd aan de certificaten Distri-Land 13,10 mio EUR (15,15 mio EUR op 31 maart 2013) ten opzichte van een totale portefeuille van 745,92 mio EUR.

Verwerking van coupon

1. Verwerking courant exploitatiesaldo

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

2. Verwerking liquidatiesaldo bij verkoop van onroerende goederen

Wanneer een bepaald pand uit de portefeuille van de emittent verkocht wordt, wordt dit als volgt verwerkt:

- de netto-opbrengst na afhouding van eventueel verschuldigde roerende voorheffing, wordt slechts als gerealiseerde meerwaarde geboekt bij Retail Estates nv ten belope van het verschil tussen de boekwaarde van het vastgoedcertificaat op afsluitdatum vermeerderd met de nettoliquidatiecoupon en de boekwaarde op de vorige afsluitdatum. De boekwaarde van het vastgoedcertificaat wordt op elke afsluitdatum vastgesteld door een waardering te maken van de contractuele rechten van de certificaathouders zoals die blijken uit de emissieprospectus en dit vertrekkende van de reële waarde van het vastgoed in bezit van de emittent, zoals op afsluitdatum gewaardeerd door de vastgoeddeskundige van Retail Estates nv.

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

Vaste activa of groepen van activa aangehouden voor verkoop

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

Vlottende activa

De vorderingen op hoogstens één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen. Bankdeposito's op zicht of termijn worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt. Beursgenoteerde effecten worden gewaardeerd tegen hun beurskoers.

Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging. De externe kosten die onmiddellijk toewijsbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen, worden afgetrokken van het eigen vermogen. Wanneer Retail Estates nv overgaat tot de inkoop van eigen aandelen wordt het betaalde bedrag inclusief de direct toewijsbare kosten, erkend als een wijziging van het eigen vermogen. Ingekochte eigen aandelen worden

als een vermindering van het eigen vermogen voorgesteld.

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

Verplichtingen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum. Interestdragende leningen worden initieel aan kostprijs erkend verminderd met de transactiekosten. Vervolgens worden de interestdragende leningen gewaardeerd op basis van de effectieve-rentemethode, waarbij elk verschil tussen de initiële boekwaarde en de aflossingswaarde erkend wordt als interestkost in de resultatenrekening over de duurtijd van de lening.

Putopties geschreven op minderheidsbelangen in dochterondernemingen

De Groep heeft putopties geschreven over bepaalde minderheidsbelangen in volledig geconsolideerde dochterondernemingen. De uitoefenprijs van de optie kan vast zijn of bepaald worden volgens een vooraf bepaalde formule en de opties kunnen worden uitgeoefend op enig moment of op een vaste datum.

In overeenstemming met IAS 32, heeft de Groep een financiële schuld erkend met betrekking tot deze putopties. De verplichting is initieel erkend tegen de contante waarde van het inkoopbedrag als een vermindering van het minderheidsbelang. De latere wijzigingen in de waarde van de verplichting worden in overeenstemming met IAS 39 erkend via winst of verlies. Het aandeel van de Groep in het resultaat is bepaald op basis van het belang van de Groep in de dochteronderneming en wordt aangepast met de wijzigingen in de waarde van de verplichting.

Voordelen aan het personeel

Retail Estates nv voorziet in een toegezegde pensioenbijdragenregeling voor zijn werknemers en gedelegeerd bestuurder. Deze regeling werd toevertrouwd aan een fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap.

Bijdragen betaald gedurende het boekjaar worden ten laste genomen.

Vastgoedresultaat

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

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

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens

de gebruiken ten laste vallen van de huurder. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

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

Vastgoedkosten

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

De technische kosten omvatten onder meer structureel en occasioneel onderhoud en verliezen uit schadegevallen gedekt door de verzekeringsmaatschappijen. De commerciële kosten bevatten onder meer makelaarscommissies. De beheerskosten van het vastgoed omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de Onderneming en erelonen betaald aan derde partijen.

De van huurders of derden ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

Algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten

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

Financieel resultaat

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

Vennootschapsbelasting

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

Exit tax

De exit tax is de vennootschapsbelasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij de belaste fusie van een vastgoedbevak met een onderneming die geen vastgoedbevak is. De verschuldigde exit tax op deze meerwaarde wordt erkend wanneer de onderneming die geen vastgoedbevak is voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen.

In principe wordt de provisie voor exit tax enkel tussentijds herzien indien deze door de waardestijging van het onroerend goed van deze onderneming dient verhoogd te worden. Een eventuele overschatting ten gevolge van waardedalingen wordt slechts vastgesteld bij de effectieve realisatie van de fusie. Deze aanpassingen aan deze exit tax verplichting worden geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

FINANCIEEL RISICOBEEHER

Renterisico

46,33 % van het balanstotaal van de Groep wordt gefinancierd door rentedragende verplichtingen. De vennootschap is bijgevolg onderhevig aan een renterisico. Dit risico wordt tot een minimum beperkt door het voorzichtig beleid dat gehanteerd wordt. Het merendeel van de financiële schulden is afgesloten tegen een vaste interestvoet of tegen een variabele interestvoet die afgedekt is tegen intereststijgingen door middel van interest rate swaps.

Financieringsrisico

De langetermijnfinanciering werd afgesloten onder de vorm van “bulletleningen”. Dit zijn leningen waarvan het kapitaal na een looptijd van vier à vijf jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. De diversificatie van de financiering over verschillende banken beperkt het liquiditeitsrisico van de Groep. De Groep sluit 98,26 % van haar leningen af tegen een vaste interestvoet of tegen een variabele interestvoet die onmiddellijk wordt omgezet naar een vaste interestvoet. Het nettoresultaat is dus slechts in beperkte mate gevoelig voor renteschommelingen.

Kredietrisico

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

We verwijzen voor verdere details naar bijlagen 38, 39 en 40.

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

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

2. OVERIGE BIJLAGEN

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

Bijlage 1

Huurinkomsten (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Huur	46.834	41.295
Gegarandeerde opbrengsten		
Ontvangen operationele leasingvergoedingen	855	732
Huurskortingen		
Huurvoordelen ('incentives')		
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		
Totaal huuropbrengsten	47.689	42.027

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

Overzicht van de toekomstige huurinkomsten waarvan de eindvervaldag (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Binnen één jaar is	3.385	2.248
Tussen één en vijf jaar is	12.443	12.889
Meer dan vijf jaar is	40.832	30.334

Deze tabel bevat een overzicht van de geannualiseerde huurinkomsten overeenkomstig de lopende overeenkomsten. Dit doet geen afbreuk aan het theoretische risico dat erin bestaat dat alle huurders gebruik maken van hun bij wet toegekende opzegmogelijkheid bij afloop van de lopende driejaarlijkse periode. In deze omstandigheid staan alle winkelpanden binnen 3 jaar en 6 maand per definitie leeg. De laatste drie jaar zijn er voor 20,84 % van de gebouwen huurcontracten hernieuwd of

nieuwe huurcontracten afgesloten. De gemiddelde huurprijzen gingen voor dit deel van de portefeuille van 71,89 EUR naar 91,63 EUR per m². Het geven van huurvrije periodes is eerder zeldzaam in de perifere winkelmarkt. De laatste drie jaar werden op een portefeuille van 548 panden in totaal 72 maand huurvrije periodes gegeven, wat verwaarloosbaar is. Behalve huurvrije periodes worden geen andere materiële incentives gegeven bij het afsluiten van huurovereenkomsten.

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, dienen bepaalde huurders een huurwaarborg te stellen,

meestal in de vorm van een bankgarantie ter waarde van drie maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen partijen een plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijke expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. De huurder kan de huurovereenkomst niet overdragen noch de ruimten geheel of gedeeltelijk onderverhuren, tenzij mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

Bijlage 2

Met verhuur verbonden kosten (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-510	-516
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-156	-109
Totaal met verhuur verbonden kosten	-666	-625

Bijlage 3

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Doorrekening van huurlasten	2.022	855
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.980	2.783
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.002	3.638

Bijlage 4

Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-2.217	-1.188
Voorheffingen en belastingen	-3.005	-2.864
Totaal huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.222	-4.052

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

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

Bijlage 5

Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Overige opbrengsten en kosten van de verhuring	-43	-29
Totaal andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-43	-29

Bijlage 6

Technische kosten (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Recurrente technische kosten	-1.095	-934
Structureel onderhoud	-1.095	-934
Niet-recurrente technische kosten	-180	-125
Occasioneel onderhoud	-172	-127
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-86	-50
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	78	53
Totaal technische kosten	-1.276	-1.059

Het structureel onderhoud betreft in hoofdzaak de regelmatige vernieuwing van parkings en dakbedekking. Het occasioneel onderhoud daarentegen bevat

hoofdzakelijk onvoorzienbare kosten aan de ruwbouw van de verhuurde panden ten gevolge van slijtage, niet-verzekerde ongevallen en vandalisme.

Bijlage 7

Commerciële kosten (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Makelaarscommissies	-74	-40
Marketingkosten m.b.t. gebouwen	-9	-16
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-82	-51
Andere	-65	-21
Totaal commerciële kosten	-230	-128

Bijlage 8

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Leegstandslasten van het boekjaar	-38	-37
Onroerende voorheffing leegstand	-84	-103
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-122	-140

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

Bijlage 9

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

Deze kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de hoofdzetel van de Onderneming en erelonen betaald aan derde partijen.

De kostprijs van de leegstaande goederen bedraagt per 31 maart 2014 0,25 % van de ontvangen huurinkomsten ten opzichte van 0,33 % op 31 maart 2013. De vastgoedpercentages zijn historisch nooit lager dan 98 % geweest.

De van de huurders ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

Beheerskosten (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Kantoorkosten	-91	-80
Informatica	-51	-41
Andere	-40	-39
Huisvestingskosten	-52	-48
Erelonen aan derde partijen	-224	-144
Public relations, communicatie en advertenties	-3	-4
Personeelskosten	-1.017	-869
Bezoldigingen	-612	-537
Sociale zekerheid	-127	-141
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-35	-33
Andere	-244	-157
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	53	15
Taksen en wettelijke kosten		
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting en software	-83	-90
Totaal beheerskosten vastgoed	-1.417	-1.220

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

(in FTE)	31.03.14	31.03.13
Vastgoedafdeling	6,04	6,17
Totaal	14,10	14,40
Gemiddeld	13,60	13,70

Bijlage 10

Andere vastgoedkosten (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Overige andere vastgoedkosten	0	-2
Totaal andere vastgoedkosten	0	-2

Bijlage 11

De algemene kosten van de vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van de Onderneming die actief is als een juridische beursgenoteerde entiteit en die geniet van het vastgoedbevakstatuut. Deze kosten worden opgelopen om transparante financiële informatie te verschaffen, economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om

aan beleggers de mogelijkheid te bieden om op een liquide manier onrechtstreeks deel te nemen aan een gediversifieerde vastgoedbelegging. Een deel van de kosten die gemaakt worden in het kader van de strategische groei van de Onderneming vallen tevens onder deze categorie.

Algemene kosten van de vennootschap (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Kantoorkosten	-111	-95
Informatica	-68	-54
Andere	-43	-41
Huisvestingskosten	-69	-64
Erelonen aan derde partijen	-258	-309
Recurrente	-137	-99
- Advocaten		
- Revisoren	-131	-93
- Andere	-6	-6
Niet-recurrente	-89	-123
- Advocaten	-19	-66
- Notariskosten	-32	-13
- Consultants	-37	-44
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	-32	-87
Public relations, communicatie en advertenties	-48	-54
Personeelskosten	-773	-683
Bezoldigingen	-417	-380
Sociale zekerheid	-142	-145
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-77	-36
Andere	-137	-122
Bestuurdersvergoedingen	-220	-232
Taksen en wettelijke kosten	-921	-825
Totaal algemene kosten	-2.400	-2.263

Bijlage 12

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	7.214	18.943
Nettoverkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	7.450	19.246
Totaal winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	236	303

Het voorbije boekjaar werden 4 winkelpanden, 2 appartementen in ruwbouwstaat en 1 pand uit de Distri-Land portefeuille verkocht aan particuliere investeerders met een nettoverkoopopbrengst van 7,45 mio EUR. Globaal genomen vertegenwoordigt

de verkoopsofbrengst een verkoopswaarde die in lijn ligt met de investeringswaarde van de vastgoeddeskundige en dus hoger is dan de reële waarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige.

Bijlage 13

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	5.855	15.882
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-2.595	-7.303
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.260	8.579

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is te verklaren door indexaties,

renovaties en de verscherping van een aantal yields op toppanden.

Bijlage 14

Financiële opbrengsten (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Interestopbrengsten	107	2
Andere	153	32
Totaal financiële opbrengsten	260	34

Bijlage 15

Interestkosten (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Nominale interesten op leningen	-16.636	-15.594
Interesten bevat in de kost van de betrokken activa ¹	624	864
Totaal interestkosten	-16.012	-14.730

1 Geactiveerde intercalaire interesten m.b.t. onroerende goederen die het voorwerp zijn van projectontwikkelingen. De interesten worden geactiveerd aan een interestvoet van 4,50 %.

De gewogen gemiddelde interestvoet bedraagt 4,50 % per 31 maart 2014 en 4,67 % per 31 maart 2013 (na toepassing van de IRS). De vennootschap heeft bijna al haar kredieten afgesloten als investeringskredieten met vaste rentevoet of als langlopende kredieten met variabele rentevoet waarop, mits een SWAP-overeenkomst een

vaste interestvoet in een effectieve hedgerelatie werd bedongen. De evolutie van de verhouding interestlasten op leningen versus ontvangen huurinkomsten bedraagt 33,57 % op 31 maart 2014 ten opzichte van 37,10 % het jaar voordien. We verwijzen naar bijlage 40 voor het overzicht van alle swaps.

Bijlage 16

Andere financiële kosten (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Bankkosten en andere commissies	-36	-75
Totaal andere financiële kosten	-36	-75

Bijlage 17

Vennootschapsbelasting (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Onderneming	59	103
1. Vennootschapsbelasting	59	103
Belasting aan het tarief van 33,99 %	-22	74
Correctie van vorig boekjaar	81	29
2. Resultaat belastbaar aan 16,50 % (zgn. exit tax)		
Dochterondernemingen	-516	-780
1. Vennootschapsbelasting	-642	-759
Belasting van het lopende jaar	-649	-775
Correctie van vorig boekjaar	7	16
2. Exit tax	125	-21
Totaal vennootschapsbelasting	-457	-676

Een bevak is enkel onderworpen aan de vennootschapsbelasting voor wat betreft verworpen uitgaven en abnormale goedgunstige voordelen. Uitgestelde belastingen worden geboekt voor de dochtervennootschappen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van deze dochtervennootschappen

en de reële waarde. Deze uitgestelde belastingen worden geboekt aan een tarief van 16,99 % indien de respectievelijke raden van bestuur van Retail Estates nv en de dochtervennootschap de intentie hebben om de dochtervennootschap te fuseren met de vastgoedbevak.

Bijlage 18

Aantal aandelen en winst per aandeel	31.03.14	31.03.13
Bewegingen van het aantal aandelen		
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.813.122	5.437.074
Aantal aandelen bij het einde van het boekjaar	7.290.411	5.813.122
Aantal dividendgerechtigde aandelen (gewogen gemiddelde)	7.290.411	5.813.122
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de winst per aandeel	6.930.195	5.717.073

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

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 totaalbedrag 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 waren dividendgerechtigd vanaf 1 april 2013. Na deze kapitaalverhoging werd het kapitaal vertegenwoordigd door 7.290.411 aandelen.

Door voornoemde kapitaalverhogingen werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd tot 164.037.087,74 EUR, vertegenwoordigd door 7.290.411 aandelen. Na aftrek van de gecumuleerde kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het kapitaal op de balans 160.961.561,04 EUR.

Bijlage 19

(in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Nettowinst (geconsolideerd)	28.568	29.582
Transacties van niet-courante aard begrepen in het nettoresultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	169	175
Andere elementen van niet-courante aard (+/-)	30	-21
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	-236	-303
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (+/-)	-3.260	-8.579
Nettobedrijfsresultaat	25.271	20.854

Het nettobedrijfsresultaat dient geen verdere aanpassing te ondergaan voor eventuele niet-vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen. Van dit nettobedrijfsresultaat, verminderd met de nettovermindering tijdens

het boekjaar van de schuldenlast, dient 80 % verplicht uitgekeerd te worden, zoals berekend in overeenstemming met artikel 27 van het K.B. van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Bijlage 20

Berekening van de pay-out ratio (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Gewone nettowinst	28.568	29.582
Verwaterde nettowinst	28.568	29.582
Uitkeerbare winst	25.271	20.854
Minimum uit te keren winst	20.217	16.683
Vooropgesteld brutodividend	21.871	16.860
Pay-out ratio	86,55%	80,84%

Bijlage 21

Investerings- en afschrijvingstabel (in duizenden €)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	31.03.14	31.03.13	31.03.14	31.03.13
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	532	514	826	804
Aanschaffingen	9	17	77	121
Overdrachten en buitengebruikstellingen			-37	-99
Overboekingen van (naar) andere posten				
Per einde van het boekjaar	541	532	867	826
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderings-verliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	476	432	474	441
Saldo overgenomen vennootschappen		3	6	
Afschrijvingen ²	38	41	125	135
Overdrachten en buitengebruikstellingen			-36	-102
Per einde van het boekjaar	514	476	570	474
Nettoboekwaarde	26	56	297	352

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

Bijlage 22

Investerings- en herwaarderingstabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	31.03.14	31.03.13	31.03.14	31.03.13	31.03.14	31.03.13
Saldo per einde van het vorige boekjaar	675.593	537.472	7.488	13.159	683.081	550.631
Verwerving d.m.v. aankoop of inbreng vastgoedvennootschappen	42.787	88.326		7.264	43.177	95.590
Geactiveerde financieringskosten	624	689			234	689
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	25.132	44.579		32	25.132	44.611
Netto aangroei van de projectontwikkelingen	2.344	3.651			2.344	3.651
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen						
Verkoop vastgoedbeleggingen	-3.635	-4.745	-3.579	-14.198	-7.214	-18.943
Overdracht naar activa aangehouden tot verkoop	-301	-1.445	301	1.445	0	0
Variatie in de reële waarde (+/-)	3.372	7.067	175	-214	3.547	6.853
Per einde van het boekjaar	745.916 ³	675.593 ³	4.385	7.488	750.301	683.081
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	764.193	691.170	4.495	7.675	768.688	698.845

3 Dit bedrag omvat eveneens de projectontwikkelingen (conform IFRS 40 opgenomen onder de vastgoedbeleggingen) voor een bedrag van 8,08 mio EUR per 31 maart 2014 en 27,41 mio EUR per 31 maart 2013

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde gebruikmakend van het model van reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden verhandeld tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. Het werd bepaald door de onafhankelijke deskundigen in twee fases. In een eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elke eigendom op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige nettohuurinkomsten. Het gebruikte discounttarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringsmarkt waargenomen discounttarieven die rekening houden met de locatie van het goed, de kwaliteit van de gebouwen en van de huurder op de datum van de waardering. De toekomstige huurgelden komen neer op de contractuele huurinkomsten over de periode van de geldende huurovereenkomst en aanvaardbare en redelijke hypothesen wat betreft de huurinkomsten van toekomstige huurovereenkomsten in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de prijs die een derdepartij-investeerder (of hypothetische koper) zou betalen om het goed te verwerven met als doel te genieten van de huurinkomsten en een rendement op zijn investering te genereren. In een tweede fase hebben de deskundigen van de investeringswaarde van de vastgoedportfolio een geschat bedrag voor overdrachtstaksen (registratietaksen en/of meerwaardetaksen) ingehouden die de koper of verkoper moet betalen om een eigendomsoverdracht te kunnen uitvoeren. De investeringswaarde min de geschatte overdrachtstaksen wordt dan de reële waarde volgens de betekenis van de norm IAS 40. In België is de overdracht van eigendom van een vastgoed onderworpen aan overdrachtstaksen.

Het bedrag van deze taksen is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste twee elementen, en bijgevolg het totale bedrag van de te betalen taksen, zijn dus slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid. De waaier aan vastgoedoverdrachtsmogelijkheden en hun overeenstemmende taksen zijn de volgende:

- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen: 12,50 % voor goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waalse Gewest, 10 % voor goederen gelegen in het Vlaamse Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het makelaarsregime: 5 % tot 8 % volgens de Gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor onroerende goederen (tot 50 jaar voor het opstalrecht en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht): 0,20 %;
- verkoopsovereenkomsten voor onroerende goederen waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de Federale Regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopsovereenkomst voor aandelen van een vastgoedonderneming: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing en andere reorganisaties van vennootschappen: afwezigheid van rechten; enz.

Hierdoor varieert het effectieve percentage van de registratietaksen van 0 % tot 12,50 %, waarbij het onmogelijk is te voorspellen welk percentage van toepassing is bij de overdracht van een gegeven Belgisch vastgoed vooraleer de overdracht

werkelijk plaatsvindt. In januari 2006 werd aan alle deskundigen die betrokken zijn bij de waardebepaling van de Belgische vastgoedbevaks gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taksen voor de vastgoedportefeuilles van vastgoedbevaks te bepalen. Voor transacties van eigendommen met een waarde van meer dan 2,50 mio EUR en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen op basis van een representatief staal van 220 markttransacties die plaatsvonden tussen 2003 en 2005 voor een totaalbedrag van 6 miljard EUR, de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,50 %. Dit percentage zal jaarlijks herzien worden en, indien nodig, aangepast worden per schijf van 0,50 %. Wat betreft de transacties van gebouwen waarvan de totale waarde kleiner is dan 2,50 mio EUR, wordt er rekening gehouden met overdrachtsrechten van 10 % tot 12,50 % volgens het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn. Retail Estates nv beschouwt zijn vastgoedportefeuille als een geheel dat als een geheel of als een beperkt aantal grotere delen kan vervreemd worden. Conform de waardering als “reële waarde” van zijn vastgoedschatters Cushman & Wakefield en CBRE werd de waarde van dit onroerend goed verminderd met 2,50 %, zijnde de volgens de schatters te verwachten transactiekosten bij de vervreemding van dit vastgoed. Voor een gedetailleerde beschrijving van de gebruikte waarderingsregels van de vastgoedschatters CBRE en Cushman & Wakefield verwijzen we naar de verslagen van de vastgoeddeskundigen op pagina 87 en 88.

Gedurende boekjaar 2013-2014 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor een bedrag van 35,74 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 1,51 mio EUR cash. De nettokasstroom naar aanleiding van de

aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 34,23 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 43,59 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van -3,64 mio EUR, en een stijging van de financiële en andere schulden met 5,71 mio EUR. Het voorbije boekjaar werden 4 winkelpanden, 2 appartementen in ruwbouwstaat en 1 pand uit de Distri-Land portefeuille verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen en vaste activa aangehouden voor verkoop met 7,21 mio EUR.

Gedurende boekjaar 2012-2013 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor een bedrag van 30,01 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 0,91 mio EUR cash. De nettokasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 29,10 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 95,59 mio EUR, variatie in het werkkapitaal van -21,90 mio EUR, en een stijging van de financiële en andere schulden met 34,60 mio EUR. Verder werden gedurende het boekjaar 2012-2013 22 panden verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 18,94 mio EUR.

Toelichting IFRS 13

Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de IFRS 13-hiërarchie:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waardering gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie

- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op:

- Informatie die door de bevak aangeleverd wordt, zoals lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, eventuele huurkortingen, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheersysteem van de bevak en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap.
- Door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen. De assumpties hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt.

De methodes die gebruikt werden zijn de volgende:

De investeringswaarde wordt ofwel berekend op basis van een kapitalisatie met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement) van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals geschatte markthuurwaarde, 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 huurders en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

Bij panden waarbij de eigendomsrechten zijn opgesplitst in enerzijds de naakte eigendom en anderzijds de opstalrechten of erfpachtrechten wordt de waarde van de opstalrechten of erfpachtrechten bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de netto huurinkomsten, dus na aftrek van de verschuldigde opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen, en dit voor de periode tot het einde van deze erfpacht- op opstalovereenkomst.

De waarde van de naakte eigendom wordt bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de periodieke opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen tot op datum van de vervaldag van deze overeenkomst.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de controller van de vennootschap, alsook door het management van de bevak. Elk kwartaal worden alle materiële verschillen (positief en negatief) in absolute en relatieve termen (versus vorig kwartaal en vorig jaar) vergeleken en geanalyseerd. Op basis hiervan volgt een bespreking van het management met de vastgoeddeskundige die tot doelstelling heeft alle data met betrekking tot de verschillende sites accuraat en volledig te reflecteren in de schattingen.

Het brutomarkthuurrendement van de portefeuille van Retail Estates nv bevindt zich in een range tussen 6 % en 10 %, afhankelijk van de locatie.

Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie is als volgt: het effect van de stijging van 1 % van de huurinkomsten geeft

aanleiding tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 7,38 mio EUR. Het effect van een stijging van de yield met 100 bps geeft aanleiding tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 93,04 mio EUR. Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 124,42 mio EUR.

Bijlage 23

Financiële vaste activa (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Financiële derivaten	0	0
Totaal financiële vaste activa	0	0

Bijlage 24

Handelsvorderingen en andere vaste activa (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Borgtochten betaald in geldmiddelen	5	2
Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa	5	2

Bijlage 25

Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Activa aangehouden voor verkoop	4.385	7.488
Totaal activa aangehouden voor verkoop	4.385	7.488

De activa aangehouden voor verkoop betreft activa waarvan een compromis werd getekend, maar waarvoor de akte nog niet werd verleden. Deze activa worden normaal gezien binnen het jaar verkocht. Er worden geen minderwaarden verwacht op deze activa naar aanleiding van de verkoop.

Op 31 maart 2014 betreffen deze activa een gebouw in Rixensart (0,42 mio EUR reële waarde)

en gronden in Westende voor een reële waarde van 3,96 mio EUR. Voor deze gronden in Westende is geen compromis getekend, doch deze worden actief te koop aangeboden aangezien ze niet tot de strategie van de Groep behoren. Indien deze gronden niet verkocht zijn voor 31 december 2017 aan particulieren, worden ze terug afgenomen door de partij van wie de Groep destijds winkelvastgoed, inclusief deze gronden, verwierf.

Bijlage 26

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Handelsvorderingen	1.116	973
Op te stellen facturen	92	211
Dubieuze debiteuren	-699	-699
Te innen opbrengsten		
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-Land	216	230
Andere		
Totaal handelsvorderingen	725	716

De uitstaande handelsvorderingen bedragen 0,42 mio EUR. 0,12 mio EUR heeft betrekking op het werkings- en reservefonds. Rekening houdend met de verkregen waarborgen - zowel huurwaarborgen als de bankgaranties - is het kredietrisico op de

handelsvorderingen beperkt tot ongeveer 20 % van het openstaand bedrag op 31 maart 2014, zijnde een risico van 0,06 mio EUR (na aftrek van de dubieuze debiteuren).

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren - mutatietabel (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Per einde van het vorige boekjaar	-699	-741
Uit overgenomen vennootschappen		-26
Toevoegingen	-266	-197
Terugnages	105	164
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	161	101
Per einde van het boekjaar	-699	-699

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

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ouderdomsstructuur van de vorderingen waarvoor geen waardevermindering werd geboekt.

Voor meer details over het coupon Distri-Land verwijzen we naar het hoofdstuk Vastgoedcertificaten in de waarderingsregels (p. 106 en 107 van dit jaarverslag).

	31.03.14	31.03.13
Vervallen < 30 dagen	265	50
Vervallen 30-90 dagen	15	97
Vervallen > 90 dagen	22	51
Niet vervallen	115	76

Bijlage 27

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Terug te vorderen BTW	225	2
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	2	
Terug te vorderen roerende voorheffing	551	10
Terug te vorderen onroerende voorheffing	809	558
Recuperatie registratierechten		
Vorderingen op verkopen		
Andere	312	514
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.899	1.084

Bijlage 28

Geldmiddelen en kasequivalenten (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Banken	2.189	1.879
Geldmiddelen		
Totaal geldmiddelen en kasequivalenten	2.189	1.879

Bijlage 29

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Overige over te dragen kosten	387	336
Overige verkregen opbrengsten	35	6
Totaal overlopende rekeningen actief	422	342

De over te dragen kosten hebben vooral betrekking op verzekeringen en onderhoudskosten voor het ERP-pakket.

Bijlage 30

Eigen vermogen

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaalbe- weging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	(in duizenden €)	(in duizenden €)		
12/07/1988	Oprichting	-	74	3.000	3.000
27/03/1998	IPO en 1 ^{ste} notering op Euronext Brussel	20.563	20.637	1.173.212	1.176.212
30/04/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-5.131	15.505	-	1.176.212
30/04/1999	Fusie door overneming	1.385	16.891	283.582	1.459.794
30/04/1999	Aanzuivering van overgedragen verliezen	-2.267	14.624	-	1.459.794
30/04/1999	Incorporatie verlies	-174	14.451	-	1.459.794
30/04/1999	Incorporatie uitgiftepremie & herwaarderingsmeerwaarde	4.793	19.244	-	1.459.794
30/04/1999	Storting in speciën	10.854	30.098	823.348	2.283.142
1/07/2003	Storting in speciën	12.039	42.137	913.256	3.196.398
31/12/2003	Openbaar bod op vastgoedcertificaten Distri-Land	4.907	47.043	372.216	3.568.614
5/11/2004	Gedeeltelijke incorporatie emissiepremie	33.250	80.294	-	3.568.614
5/11/2004	Vernietiging 20 aandelen aan toonder	-1	80.293	-20	3.568.594
10/08/2005	Fusie door absorptie	1	80.294	130	3.568.724
21/11/2006	Fusie door absorptie	10	80.303	228	3.568.952
30/11/2007	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	3.804	84.107	169.047	3.737.999
30/06/2008	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	1.882	85.989	83.632	3.821.631
5/09/2008	Inbreng in natura	534	86.523	23.750	3.845.381
30/04/2009	Inbreng in natura	5.625	92.148	250.000	4.095.381
24/11/2009	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	6.944	99.092	308.623	4.404.004
5/02/2010	Inbreng in natura	4.380	103.472	194.664	4.598.668
31/03/2010	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	910	104.382	40.459	4.639.127

Evolutie van het kapitaal		Kapitaalbe- weging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	(in duizenden €)	(in duizenden €)		
05/05/2010	Inbreng in natura	3.288	107.671	146.135	4.785.262
21/06/2010	Inbreng in natura	2.662	110.332	118.293	4.903.555
30/11/2010	Inbreng in natura	2.212	112.544	98.301	5.001.856
30/11/2010	Inbreng in natura	1.280	113.824	56.872	5.058.728
30/11/2010	Inbreng in natura	66	113.890	2.935	5.061.663
16/06/2011	Inbreng in natura	1.989	115.879	88.397	5.150.060
27/06/2011	Inbreng in natura	5.520	121.399	245.348	5.395.408
30/03/2012	Inbreng in natura in het kader van een partiële splitsing	937	122.336	41.666	5.437.074
4/07/2012	Inbreng in natura	4.694	127.030	208.607	5.645.681
27/07/2012	Inbreng in natura - keuzedividend	3.768	130.798	167.441	5.813.122
28/06/2013	Inbreng in natura	540	131.338	24.009	5.837.131
28/06/2013	Kapitaalverhoging in cash	32.699	164.037	1.453.280	7.290.411

Artikel 6.2 van de statuten: Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is bevoegd om het geplaatste kapitaal van de vennootschap, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen met een maximum bedrag van honderdvierenzestig miljoen zevenendertigduizend zevenentachtig euro vierenzeventig cent (164.037.087,74 EUR).

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013. Deze machtiging kan worden hernieuwd. De raad van bestuur bepaalt de prijs, de uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering hierover zelf beslist.

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

Het is de raad van bestuur verder toegestaan om het voorkeurrecht, verleend door het Wetboek van Vennootschappen aan de aandeelhouders, te beperken of uit te sluiten zelfs ten gunste

van één of meerdere bepaalde personen die geen personeelsleden zijn van de vennootschap of van een van haar dochtervennootschappen mits aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden opgelegd door de vastgoedbevakwetgeving en artikel 6.4 van de statuten.

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

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

Onverminderd de machtiging verleend aan de raad van bestuur overeenkomstig de vorige alinea's, is de raad van bestuur gemachtigd het geplaatste kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen in geval van een openbaar overnamebod op alle aandelen van de vennootschap, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen en voor zover de vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013. In voorkomend geval dient de raad van bestuur het onherleidbaar toewijzingsrecht voorzien door de vastgoedbevakwetgeving na te leven. De kapitaalverhogingen waartoe wordt beslist

in het kader van voornoemde machtiging, zullen in mindering worden gebracht van het resterende gedeelte van het toegestaan kapitaal voorzien in de eerste alinea.

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

Artikel 6.3 van de statuten: Verwerving, vervreemding en in pand nemen van eigen aandelen

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

De raad van bestuur is gemachtigd om, mits naleving van de bepalingen van artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, te beslissen dat de vennootschap haar eigen aandelen kan verwerven, in pand nemen en vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is drie (3) jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch

Staatsblad van de machtiging verleend door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011 en kan door de algemene vergadering verlengd worden met eenzelfde termijn.

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

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

Artikel 6.4 van de statuten: Kapitaalverhoging

Iedere kapitaalverhoging moet worden verricht in overeenstemming met de artikelen 581 tot en met 609 van het Wetboek van Vennootschappen evenals de vastgoedbevakwetgeving.

Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden door beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig het artikel 558 en, in voorkomend geval, artikel 560

van het Wetboek van Vennootschappen, of door beslissing van de raad van bestuur binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de vennootschap evenwel verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te tekenen op haar eigen kapitaal.

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

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

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

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

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

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.
3. behalve indien de uitgifteprijs of, in het in punt 6.6 hieronder bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten

uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden, en

4. het onder 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze bijkomende voorwaarden zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend

in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

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

Bijlage 31

Evolutie uitgiftepremies (in duizenden €)		Uitgiftepremies 31.03.14
Datum	Verrichting	
Vorig boekjaar		52.857
28/06/2013	Inbreng in natura	636
28/06/2013	Kapitaalverhoging in cash	39.601
Totaal uitgiftepremies		93.095

Bijlage 32

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-15.764	-14.146
Mutatie gedurende het boekjaar	-2.623	-1.618
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-18.387	-15.764

Zoals vermeld in bijlage 22 beschouwt Retail Estates nv zijn vastgoedportefeuille als een geheel dat als een geheel of als een beperkt aantal grotere delen kan vervreemd worden. Conform de waardering als “reële waarde” van zijn vastgoedschatters Cushman & Wakefield en CBRE werd de waarde van dit onroerend goed verminderd met 2,50 %, zijnde de volgens de schatters te verwachten transactiekosten bij de vervreemding van dit vastgoed. Een beperkt aantal specifiek geïdentificeerde panden zijn volgens Retail Estates nv bezwaarlijk met deze vastgoedportefeuille tezamen te verkopen omdat zij

door de aard en/of ligging van deze gebouwen een minwaarde zouden betekenen voor de portefeuille als geheel. Vermits de individuele waarde van deze panden beneden de drempel van 2,50 mio EUR ligt, werden hierop de volledige transactiekosten van de betreffende regio, zijnde 10 % of 12,50 %, in mindering gebracht. Op 1 april 2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS/IFRS-normen) bedragen de overdrachtstaksen die afgetrokken zijn van de investeringswaarde 4,90 mio EUR. Dit bedrag werd geboekt onder deze rubriek van het eigen vermogen.

Bijlage 33

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Variatie in de reële waarde van renteswaps	-23.882	-30.093
Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-23.882	-30.093

De Groep gebruikt financiële afgeleide producten (interest rate swaps) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. Afgeleide financiële producten worden initieel aan hun kostprijs erkend en worden geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum. Noteer dat de negatieve of positieve waardering van de financiële instrumenten geen impact heeft op het nettoresultaat

van Retail Estates nv. De bevak classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat de afdekkingen effectief waren. Op deze swaps is bijgevolg cashflow hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn erkend en niet in de resultatenrekening opgenomen worden. De interest rate swaps zijn niveau 2-instrumenten (zie bijlage 40).

Bijlage 34

Andere langlopende verplichtingen (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Financiële derivaten	23.882	30.093
Schulden met betrekking tot minderheidsaandeelhouders	12.985	11.761
Uitgestelde belastingen	1.179	2.211
Totaal andere langlopende verplichtingen	38.046	44.066

De schulden met betrekking tot minderheidsaandeelhouders ten belope van 12,98 mio EUR betreffen de erkenning van de schuld voor de verdere verwerving van de aandelen in Retail Warehousing Invest nv nog niet in het bezit van Retail Estates nv. Zie ook bijlage 45. De stijging van deze schuld in vergelijking met vorig boekjaar is toe te

schrijven aan de stijging van het onderliggend eigen vermogen in de afgelopen periode.

De uitgestelde belastingen betreffen de gespreide taxaties van gerealiseerde meerwaarden bij dochtervennootschappen. Er zijn geen niet-erkende fiscale verliezen, noch andere bronnen van uitgestelde belastingen.

Bijlage 35

Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Handelsschulden	353	2.752
Voorschotten ontvangen van huurders		
Te ontvangen facturen	2.868	4.378
Belastingsschulden	814	1.084
Exit tax	3.621	7.097
Andere uitgestelde belastingen		
Andere kortlopende schulden	335	335
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.992	15.645

Bijlage 36

Andere kortlopende verplichtingen (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Te betalen dividenden	36	49
Verplichtingen op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen		
Andere	50	9.197
Totaal andere kortlopende verplichtingen	86	9.246

De daling in de andere kortlopende verplichtingen van 9,20 mio EUR naar 0,05 mio EUR is te verklaren door de verdere verwerving van de aandelen van Erpent Invest nv en VRP 1 nv en

de aflossing van de uitstaande rekening courant die Retail Estates nv aanhield ten aanzien van de minderheidsaandeelhouder. Zie ook bijlage 45.

Bijlage 37

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Overige toe te rekenen kosten	1.602	1.289
Over te dragen opbrengsten (doorfacturatie)	1.415	887
Totaal overlopende rekeningen	3.017	2.176

De over te dragen opbrengsten hebben voornamelijk betrekking op vooruitbetaalde huren.

Bijlage 38

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Langlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	327.677	330.089
Subtotaal	327.677	330.089
Kortlopende		
Bilaterale leningen - variabele of vaste rente	22.422	16.577
Financiële leasing		
Subtotaal	22.422	16.577
Totaal	350.098	346.666

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Tussen één en twee jaar	49.917	85.106
Tussen twee en vijf jaar	199.794	230.711
Meer dan vijf jaar	77.966	14.272

Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Leningen aan een variabele rente	280.610	285.786
Leningen aan een vaste rente	69.488	60.879

Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten: (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Vervallende binnen het jaar		
Vervallende na één jaar	47.297	45.498

Totale toekomstige interestlast	
Inschatting van de toekomstige interestlasten	
Binnen één jaar	16.424
Tussen één en vijf jaar	39.106
Meer dan vijf jaar	4.956
Totaal	60.486

Langlopende en kortlopende financiële schulden

98,26 % van de uitstaande leningen hebben een variabele rente die volledig is ingedekt via interest rate swap-contracten die de variabele rentevoet swappen tegen vaste rentevoeten, of hebben een vaste rentevoet (zie bijlage 40). Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 maart 2014 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet-ingedekt gedeelte van de opgenomen schulden van een totaal van 6,07 mio EUR werd rekening gehouden met de Euribor per 31 maart 2014 + bancaire marge.

Analyse van de interestlasten / interestsensitiviteit

De mate waarin Retail Estates nv zich kan financieren, heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Retail Estates nv een voorzichtige en conservatieve strategie.

De schulden zijn allemaal bankkredieten op lange termijn, gefinancierd bij verschillende banken. Indien een lening wordt afgesloten tegen een variabele interestvoet wordt die onmiddellijk omgezet naar een vaste interestvoet. 98,26 % van de uitstaande kredieten zijn op die manier vast gefinancierd. Daardoor heeft een stijging van de rentevoet geen substantiële impact op het totaalresultaat. Er is wel een impact van intereststijgingen of -dalingen op de marktwaarde van de afgesloten IRS-contracten en dus op het eigen vermogen. Indien de interest met 1 % zou stijgen heeft dit een negatieve impact van 3,25 mio EUR op het eigen vermogen. Indien de interest met 1 % zou dalen heeft dit een positieve impact van 3,86 mio EUR op het eigen vermogen.

Principieel spreekt Retail Estates nv met zijn banken een convenant van 60 % af met betrekking tot de schuldgraad.

Bijlage 39

Financiële activa en verplichtingen

1. Overzicht

Per 31 maart 2014	Totaal	Financiële instrumenten gebruikt voor een kasstroom-afdekkings-relatie	Leningen en vorderingen	Verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
E. Financiële vaste activa				
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	5		5	
Financiële vlottende activa				
D. Handelsvorderingen	725		725	
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.899		1.899	
F. Kas en kasequivalenten	2.189		2.189	
Totaal financiële activa	4.818		4.818	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	327.677			327.677
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	38.046	23.882		14.164
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	22.421			22.421
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.992			7.992
E. Andere kortlopende verplichtingen	86			86
Totaal financiële verplichtingen	396.222	23.882	0	372.340

Per 31 maart 2013	Totaal	Financiële instrumenten gebruikt voor een kasstroom-afdekkings-relatie	Leningen en vorderingen	Verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs
ACTIVA				
Financiële vaste activa				
E. Financiële vaste activa				
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	2		2	
Financiële vlottende activa				
D. Handelsvorderingen	716		716	
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.084		1.084	
F. Kas en kasequivalenten	1.879		1.879	
Totaal financiële activa	3.681		3.681	
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	330.089			330.089
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	44.066	30.093		13.973
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	16.577			16.577
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.645			15.645
E. Andere kortlopende verplichtingen	9.246			9.246
Totaal financiële verplichtingen	415.623	30.093	0	385.530

2. Reële waarde

Aangezien de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de reële waarde nagenoeg de nominale waarde van deze financiële activa en verplichtingen in kwestie. Retail Estates nv heeft op 31 maart 2014 280,61 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 69,49 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet. Van de schulden met variabele rentevoet zijn er 274,53 mio EUR ingedekt via interest rate swap-contracten. De vaste rentevoeten die voor deze langlopende schulden destijds zijn gecontracteerd, stemmen in de meeste gevallen niet langer overeen

met de rentevoeten die momenteel op de geldmarkten gangbaar zijn, wat een verschil teweegbrengt tussen de boekwaarde en hun reële waarde. De volgende tabel vergelijkt het totaalbedrag van de schulden met vaste rentevoet aan boekwaarde en in reële waarde per einde van het boekjaar 2013-2014, waarbij de reële waarde van de schulden met vaste rentevoet geraamd wordt aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep. Deze reële waarde wordt in volgende tabel informatief vermeld. De boekwaarde is gelijk aan de geamortiseerde kostprijs.

Financiële schulden met vaste rentevoet	31.03.14	
	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	69.488	68.592

Bijlage 40

Financiële instrumenten

Retail Estates nv classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat de afdekkingen effectief waren. Op deze swaps is bijgevolg cash flow hedge accounting toegepast op grond waarvan het effectieve gedeelte van de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn geboekt en niet in de resultatenrekening opgenomen worden. De methode voor het bepalen van de effectiviteit van de hedge is als volgt:

Prospectieve test: op elk kwartaaleinde wordt nagegaan of er in de toekomst nog steeds een match

is tussen de interest rate swap en de onderliggende financiële verplichting.

Retrospectieve test: op basis van ratioanalyse wordt de betaalde interest op de onderliggende financiële verplichting vergeleken met de vlottende rentecashflow van de swap waarbij de ratio tussen 80 en 125 dient te liggen. De marktwaarde van de renteswaps bedraagt -23,88 mio EUR op 31 maart 2014 en wordt op kwartaalbasis vastgelegd door de emitterende financiële instelling en wordt door ons geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van overeenstemmende rentecurves.

Reële waarde van de bankverplichtingen op jaareinde (in duizenden €)	31.03.14		31.03.13	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Interest Rate Swap		23.882		30.092

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

U vindt hierna het overzicht van de financiële instrumenten op 31 maart 2014:

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum 31.03.14 (in duizenden €)	Categorieën	Boekwaarde	Reële waarde	Niveau
I. Vaste activa				
Financiële vaste activa	C	0	0	2
Leningen en vorderingen	A	5	5	2
II. Vlottende activa				
Handelsvorderingen en overige vorderingen	A	2.624	2.624	2
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	2.189	2.189	2
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans		4.818	4.818	
I. Langlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A	327.677	326.781	2
Overige langlopende verplichtingen	A	14.164	14.164	2
Overige financiële verplichtingen	C	23.882	23.882	2
II. Kortlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A	22.422	22.422	2
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A	8.078	8.078	2
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans		396.223	395.327	

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 niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering aan reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

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 interestvoet dragen.

De reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet wordt geraamd aan de hand van een actualisatie van hun toekomstige cashflows rekening houdende met het kredietrisico van de Groep.

Overzicht Swaps:

Andere langlopende verplichtingen					
	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Notioneel bedrag	Hedge accounting
1	1/12/06	1/12/16	4,05%	37.000	ja
2	1/10/07	1/12/16	4,21%	6.000	ja
3	1/03/08	1/03/18	4,08%	5.000	ja
4	1/07/07	1/07/17	4,77%	10.000	ja
5	1/08/07	1/07/15	4,58%	10.000	ja
6	1/01/08	1/08/14	4,39%	6.000	ja
7	1/05/07	1/02/15	4,60%	20.000	ja
8	1/03/10	1/09/14	2,32%	15.100	ja
9	1/03/10	1/12/15	4,94%	6.500	ja
10	1/03/10	1/03/17	4,94%	8.500	ja
11	1/01/11	1/04/14	1,66%	20.500	ja
12	1/06/12	1/06/17	3,22%	20.000	ja
13	1/11/11	1/11/16	3,03%	10.000	ja
14	1/09/12	1/09/17	3,35%	6.000	ja
15	1/11/13	1/11/18	3,69%	30.000	ja
16	1/03/09	1/12/23	3,89%	9.588	ja
17	1/07/11	1/12/15	2,32%	10.000	ja
18	1/06/12	1/09/17	3,03%	10.000	ja
19	1/12/11	1/06/16	1,70%	25.000	ja
20	1/05/12	1/04/16	3,04%	9.343	ja
21	1/09/14	1/09/19	2,69%	21.000	ja
22	1/04/14	1/03/18	1,91%	20.500	ja
23	1/01/16	1/01/21	1,82%	10.000	ja
24	1/02/15	1/01/20	1,48%	20.000	ja

Bijlage 41

Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar dochterondernemingen en haar bestuurders en directieleden. De transacties met de dochterondernemingen worden geëlimineerd in de consolidatie.

(in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Bestuurders	476	432
Totaal	476	432

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

Bestuurders en directieleden

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

directiecomité. Deze bedragen zijn allemaal kortetermijnvergoedingen. Wij verwijzen naar het remuneratieverslag op pagina 30.

Bijlage 42

Honorarium commissaris (excl. BTW)	31.03.14	31.03.13
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	101	95
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten		
- Andere controleopdrachten	62	20
- Belastingadviesopdrachten	20	6
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten		31

Bijlage 43

Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2013

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2012-2013 resulteerden in een vastgoedstijging van 117,13 mio EUR (zonder projectontwikkelingen). De totale huurinkomsten stijgen met 5,46 mio EUR in boekjaar 2012-2013 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2012 zouden de huurinkomsten met 7,54 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 4,77 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Per 31.03.2014

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2013-2014 resulteerden in een vastgoedstijging van 65,12 mio EUR (zonder projectontwikkelingen). De totale huurinkomsten stijgen met 2,60 mio EUR in boekjaar 2013-2014 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2013 zouden de huurinkomsten met 5,72 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 2,29 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2013

In het boekjaar 2012-2013 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, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 18,94 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvestering met 0,81 mio EUR. Indien de verkopen

hadden plaatsgevonden op 1 april 2012 zouden de huurinkomsten met 1,01 mio EUR gedaald zijn.

Per 31.03.2014

Het voorbije boekjaar werden 4 winkelpanden, 2 appartementen in ruwbouwstaat en 1 pand uit de Distri-Land portefeuille verkocht aan particuliere investeerders met een nettoverkoopopbrengst van 7,45 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 7,21 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvestering met 0,12 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2013 zouden de huurinkomsten met 0,34 mio EUR gedaald zijn.

Bijlage 44

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 2 april 2014 is Retail Estates nv overgegaan tot een private plaatsing van obligaties met een looptijd van 7 jaar, voor een totaalbedrag van 30 mio EUR, met vervaldag in 2021. Deze obligaties genereren een vast jaarlijks brutorendement van 3,566 %. Ze werden geplaatst bij institutionele investeerders. De netto-opbrengst van deze uitgifte zal aangewend worden om de verdere groei van de portefeuille te ondersteunen en bij te dragen tot de diversificatie van de financieringsbronnen. De obligaties zorgen bovendien voor een verlenging van de gemiddelde looptijd van de totale schuld en een daling van de gemiddelde interestvoet.

Op 4 april 2014 werd de Luxemburgse vennootschap Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl verkocht voor een bedrag van 8,22 mio EUR. Op de gebouwen in deze vennootschap werd een netto meerwaarde (na aftrek van de makelaarskosten) van 0,25 mio EUR gerealiseerd. Verder bevat de vennootschap cash voor een bedrag van 1,13 mio EUR.

Op 10 april 2014 sloten Retail Estates nv en be-MINE nv een samenwerkingsovereenkomst met het oog op de realisatie van een retailpark met een verkoopsoppervlakte van 15.000 m² waarvoor op 14 augustus 2013 een socio-economische machtiging werd verleend door de stad Beringen. De partners zullen eerstdaags een projectvennootschap “Mijn Retail nv” oprichten die na het bekomen van de vereiste vergunningen streeft naar het opleveren van de winkelpanden in het derde trimester van 2015. In deze samenwerking verzekert Retail Estates nv niet alleen de volledige financiering van de bouwwerken (geschat op 11 mio EUR), maar mobiliseert de vennootschap tevens haar uitgebreid netwerk voor de commercialisatie en het beheer van het retailpark. Be-MINE nv zal instaan voor de projectontwikkeling tot en met de oplevering van de commerciële ruimtes en omliggende infrastructuur.

Op 29 april 2014 werd een pand van 420 m² te Genval, verhuurd aan Délitrateur, verkocht voor een nettoverkoopopbrengst van 465.000 EUR.

Op 6 mei 2014 werd de onderhandse verkoopovereenkomst gesloten met betrekking tot de aankoop van de grond van het retailpark Brugge V-Mart voor 3,32 mio EUR (excl. registratierechten).

Bijlage 45

Lijst van geconsolideerde ondernemingen en wijzigingen in consolidatiekring

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Retail Estates nv op 31 maart 2014:

Aalst Logistics nv	100 %
Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl	100 %
Ducova bvba	100 %
Erpent Invest nv	100 %
Finsbury Properties nv	100 %
Poperinge Invest nv	100 %
Retail Warehousing Invest nv	62,50 %
SDW Invest bvba	100 %

Gedurende het afgelopen boekjaar werd de controle verworven over Ducova bvba en SDW Invest bvba en werden de resterende aandelen van de vennootschappen Erpent Invest nv en VRP 1 nv verworven.

Ducova bvba

Op 31 oktober 2013 heeft Retail Estates nv de exclusieve controle verworven over de vastgoedvennootschap Ducova bvba, 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 clusters: Lokeren (JBC), Oudenaarde (Brantano), Brugge (Picard) en Zelzate (JBC).
- 2 solitaire baanwinkels: Tillf (Lidl) en Heusden-Zolder (Lidl).
- 3 winkels op één centrumlocatie: gelegen in winkelcentrum De Klokke te Bilzen (JBC, Zeeman en Kruidvat).

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.

Geen van deze acquisities werd beschouwd als een business combination onder IFRS 3.

Retail Warehousing Invest nv

Op 4 juli 2012 werd de controle verworven over Retail Warehousing Invest nv door de overname van een belang van 62,50 % van de aandelen. De overeenkomst afgesloten met het oog op de controleverwerving 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.

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 op de maximale schuldgraad op basis van de beschikbare info en het stadium van ontwikkeling van de projecten. De impact op de langlopende verplichtingen bedraagt 12,98 mio EUR.

Bijlage 46

Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestorte kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagde kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het K.B. van 7 december 2010.

Deze berekening gebeurt op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Retail Estates nv.

(in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	302.236	219.281
Gestort kapitaal	160.961	129.389
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	93.094	52.857
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	87.241	80.459
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-15.985	-14.378
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdelingsboekhouding	-23.407	-29.378
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdelingsboekhouding		
Andere reserves	332	332
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk 4 van bijlage C van het K.B. van 7 december 2010 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	4.876	8.458
Portefeuilleresultaat	3.789	7.407
Herwaardering deelnemingen	1.087	1.051
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en van financiële vaste activa		
Totaal eigen vermogen enkelvoudig dat niet uitkeerbaar is	307.112	227.739
Eigen vermogen enkelvoudig	357.909	270.637
Geplande dividenduitkering	21.871	-16.858
Aantal aandelen	7.290.411	5.813.122
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	3,00	2,90
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	336.038	253.779
Overblijvende reserve na uitkering	28.926	26.040

**3. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING
OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN AFGESLOTEN OP 31 MAART 2014**

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde financiële staten, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde financiële staten omvatten de geconsolideerde balans op 31 maart 2014, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

**VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE
FINANCIËLE STATEN - OORDEEL ZONDER
VOORBEHOUD**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van Retail Estates nv ("de vennootschap") en zijn dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met de International Financial Reporting Standards

(IFRS) zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 755.865 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 28.568 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde financiële staten

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven in overeenstemming met boekhoudnormen consistent met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze nodig acht voor het opstellen van de geconsolideerde financiële staten die geen afwijkingen van materieel belang bevatten, als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde financiële staten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde financiële staten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking met betrekking tot het opstellen van de geconsolideerde financiële staten die een getrouw beeld geven, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de doeltreffende werking

van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en de presentatie van de geconsolideerde financiële staten als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van de raad van bestuur van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geven de geconsolideerde financiële staten van de vennootschap Retail Estates nv een getrouw beeld van het vermogen en de financiële positie van de groep per 31 maart 2014, en van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met boekhoudnormen consistent met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

VERSLAG OVER ANDERE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde financiële staten.

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende vermelding die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde financiële staten behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt in alle van materieel belang zijnde opzichten overeen met de geconsolideerde financiële staten en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 23 mei 2014

De commissaris
DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

4. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Huurinkomsten	41.467	37.294
Met verhuur verbonden kosten	-619	-460
Nettohuurresultaat	40.848	36.834
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.535	3.214
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-3.695	-3.595
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-43	-26
Vastgoedresultaat	40.645	36.427
Technische kosten	-988	-1.061
Commerciële kosten	-192	-102
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-116	-120
Beheerskosten vastgoed	-780	-563
Andere vastgoedkosten		-1
Vastgoedkosten	-2.076	-1.848
Operationeel vastgoedresultaat	38.569	34.579
Algemene kosten van de vennootschap	-2.162	-1.933
Andere operationele opbrengsten en kosten		

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	36.407	32.646
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	171	303
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.789	7.407
Operationeel resultaat	40.367	40.356
Financiële opbrengsten	1.917	1.991
Interestkosten	-15.634	-15.429
Andere financiële kosten	-32	-158
Financieel resultaat	-13.749	-13.596
Resultaat vóór belastingen	26.618	26.761
Belastingen	58	20
Nettoresultaat	26.676	26.781

5. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Vaste activa	699.406	624.895
Goodwill		
Immateriële vaste activa	26	51
Vastgoedbeleggingen	642.537	571.565
Andere materiële vaste activa	296	352
Financiële vaste activa	56.545	52.928
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	0
Vlottende activa	19.277	13.335
Vaste activa of groepen van vaste activa bestemd voor verkoop	4.385	7.488
Handelsvorderingen	579	519
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	13.194	4.428
Kas en kasequivalenten	748	606
Overlopende rekeningen	371	294
TOTAAL ACTIVA	718.683	638.230

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.14	31.03.13
Eigen vermogen	357.909	270.637
Kapitaal	160.961	129.389
Uitgiftepremies	93.094	52.857
Reserves	77.177	61.611
Nettoresultaat van het boekjaar	26.677	26.781
Verplichtingen	360.774	367.594
Langlopende verplichtingen	334.369	340.600
Provisie		
Langlopende financiële schulden	310.962	311.221
Kredietinstellingen	310.962	311.221
Andere langlopende verplichtingen	23.407	29.379
Kortlopende verplichtingen	26.405	26.993
Kortlopende financiële schulden	19.457	14.960
Kredietinstellingen	19.457	14.960
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.059	10.058
Andere kortlopende verplichtingen	73	93
Overlopende rekeningen	2.816	1.882
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	718.683	638.230

KWALITEIT

PERMANENT DOCUMENT

Het Retail Estates team staat voor u klaar met kennis van zaken.

Permanent document

➔ 1. ALGEMENE INLICHTINGEN

IDENTIFICATIE

Naam

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

Maatschappelijke zetel

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

Ondernemingsnummer

De vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0434.797.847.

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

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

De statuten werden voor de laatste maal gewijzigd bij proces-verbaal opgesteld door Meester Eric Spruyt, geassocieerd notaris te Brussel, op 9 december 2013, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 december daarna, onder nummer 196755, met inwerkingtreding van het nieuwe artikel 7 op 1 januari 2014.

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

Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

Maatschappelijk doel en beleggingsbeleid

Artikel 3 uit de statuten:

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

Derhalve, belegt de vennootschap in hooforde in vastgoed, zoals bepaald in de vastgoedbevakwetgeving, met name:

1. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedbevak;
3. optierechten op vastgoed;
4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in

laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;

5. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed onder de voorwaarden voorzien door de vastgoedbevakwetgeving;
6. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006;
7. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met de vastgoedbevakwetgeving, mag de vennootschap zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven, de deelneming bij wijze van fusie of anders, in elke vennootschap met een gelijkaardig of aanvullend doel (met inbegrip van een deelneming in een dochtervennootschap ten opzichte waarvan een controlebevoegdheid bestaat die dienstverlening verschaft aan de verhuurders van de gebouwen van de vastgoedbevak en/of van haar dochtervennootschappen) en, in het algemeen, alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel.

De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor behalve als het occasioneel is. De vennootschap mag hypotheek en andere zekerheden verlenen alsook kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste

van een dochteronderneming, binnen de perken van de vastgoedbevakwetgeving.

In bijkomende orde of tijdelijk, kan de vennootschap tevens beleggen in effecten die geen vastgoed zijn. Deze beleggingen zullen gediversifieerd zijn teneinde een gepaste verdeling van het risico te verzekeren. De vennootschap kan niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie.

Zij kan tevens afdekkingsinstrumenten kopen of verkopen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, op voorwaarde dat deze enkel dienen om het rente- en wisselkoersrisico te dekken.

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

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

Artikel 4 uit de statuten:

“Om het beleggingsrisico op een geschikte manier te spreiden, zullen de beleggingen gebeuren in gebouwen

met als hoofdbestemming detailhandel aan de rand van woonkernen of buiten dergelijke woonkernen met een bebouwde oppervlakte die in principe varieert tussen de vijfhonderd vierkante meter (500 m²) en tienduizend vierkante meter (10.000 m²). De onroerende goederen liggen verspreid in geheel België en eventueel de lidstaten van de Europese Gemeenschap.

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

Boekjaar

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

Inzage documenten

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

De oproepingen tot de algemene vergaderingen verschijnen in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in De Standaard. De oproepingen evenals alle relevante documenten zijn simultaan beschikbaar op de website

www.retailstates.com > Investor Relations > Agenda van de aandeelhouder > (Buitengewone) algemene vergadering.

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

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

WETTELIJK KADER

Vastgoedbevak – wettelijk kader

Het bevakstelsel werd geregeld door het K.B. van 7 december 2010 dat alle voorgaande teksten vervangt.

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

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

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

- een jaarlijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, welke op het einde van de eerste drie kwartalen van het boekjaar geactualiseerd wordt;
- de verplichting minimum 80 % van haar courant resultaat uit te keren als dividend;
- een spreiding van het risico: maximaal 20 % van het vermogen in één vastgoedcomplex;
- een nagenoeg volledige vrijstelling van vennootschapsbelasting;
- een roerende voorheffing (die thans 25 % bedraagt) af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend. Deze heeft een bevrijdend karakter in de mate dat het natuurlijke personen betreft welke de aandelen verworven hebben in het kader van het beheer van hun privaat patrimonium;
- beursnotering;
- een activiteit beperkt tot vastgoedbeleggingen, bijkomstig kan de bevak activa plaatsen in effecten;
- de mogelijkheid om toelating te vragen om filialen van de bevak het statuut van institutionele bevak te geven.

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

2. STATUTEN

VORM - NAAM - ZETEL - DOEL - DUUR

Artikel 1: Vorm en naam

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

met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Vastgoedbevak naar Belgisch recht".

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

Zij is een openbare instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming, onderworpen aan het wettelijk stelsel van beleggingsondernemingen met vast kapitaal voorzien door de artikelen 18 tot en met 21 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles. De vennootschap heeft geopteerd voor belegging in de categorie vastgoed, zoals vermeld in artikel 7, eerste lid, 5° van voornoemde wet.

De vennootschap is onderworpen aan de relevante bepalingen van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles evenals aan de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van de wet en van toepassing op openbare instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming die beleggen in de in artikel 7, eerste lid, 5° van de wet bedoelde activa (vastgoed) (deze wet en deze koninklijke besluiten worden hierna gezamenlijk aangeduid als de "vastgoedbevakwetgeving").

Artikel 2: Zetel

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

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

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

Artikel 3: Maatschappelijk doel

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

Derhalve, belegt de vennootschap in hoofddorde in vastgoed, zoals bepaald in de vastgoedbevakwetgeving, met name:

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

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in

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

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

In bijkomende orde of tijdelijk, kan de vennootschap tevens beleggen in effecten die geen vastgoed zijn. Deze beleggingen zullen gediversifieerd zijn teneinde een gepaste verdeling van het risico te verzekeren. De vennootschap kan niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie.

Zij kan tevens afdekkingsinstrumenten kopen of verkopen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, op voorwaarde dat deze enkel dienen om het rente- en wisselkoersrisico te dekken.

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

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

Artikel 4: Beleggingsbeleid

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

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

Artikel 5: Duur

De vennootschap is van onbeperkte duur.

Kapitaal - aandelen

Artikel 6: Kapitaal

6.1. Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt honderdvierenzestig miljoen zevenendertigduizend zevenentachtig euro vierenzeventig cent (164.037.087,74 EUR).

Het is vertegenwoordigd door zeven miljoen tweehonderdnegentigduizend vierhonderdenelf (7.290.411) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig gestort.

6.2. Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is bevoegd om het geplaatst kapitaal van de vennootschap, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen met een maximum bedrag van honderdvierenzestig miljoen zevenendertigduizend zevenentachtig euro vierenzeventig cent (164.037.087,74 EUR).

Deze machtiging is toegekend aan de raad van bestuur voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, van de statutenwijziging beslist door de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013. Deze machtiging kan worden hernieuwd. De raad van bestuur bepaalt de prijs, de uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering hierover zelf beslist.

Binnen de hierboven gestelde grenzen en zonder afbreuk te doen aan de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, kan de raad van bestuur beslissen het kapitaal te verhogen, hetzij door inbrengen in geld, hetzij door inbrengen in natura, hetzij door omzetting van reserves of uitgiftepremies, naar gelang het geval met of

zonder uitgifte van nieuwe aandelen. Verder is de raad van bestuur gemachtigd door de algemene vergadering om andere effecten uit te geven, waaronder maar niet beperkt tot, converteerbare obligaties (al dan niet achtergesteld), warrants, aandelen zonder stemrecht, aandelen met een voorrecht op dividenden en/of liquidatievoorrecht.

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

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

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

Onverminderd de machtiging verleend aan de raad van bestuur overeenkomstig de vorige alinea's, is de raad van bestuur gemachtigd het geplaatst kapitaal, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen in geval van een openbaar overnamebod op alle aandelen van de vennootschap, mits inachtneming van de voorwaarden bepaald in artikel

607 van het Wetboek van Vennootschappen en voor zover de vennootschap de kennisgeving van het openbaar overnamebod van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) heeft ontvangen binnen een termijn van drie jaar na de buitengewone algemene vergadering van 9 december 2013. In voorkomend geval dient de raad van bestuur het onherleidbaar toewijzingsrecht voorzien door de vastgoedbevakwetgeving na te leven. De kapitaalverhogingen waartoe wordt beslist in het kader van voornoemde machtiging, zullen in mindering worden gebracht van het resterende gedeelte van het toegestaan kapitaal voorzien in de eerste alinea.

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

6.3. Verwerving, vervreemding en in pand nemen van eigen aandelen

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

De raad van bestuur is gemachtigd om, mits naleving van de bepalingen van artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen, te beslissen dat de

vennootschap haar eigen aandelen kan verwerven, in pand nemen en vervreemden wanneer de verkrijging of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze bevoegdheid is drie (3) jaar geldig, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de machtiging verleend door de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2011 en kan door de algemene vergadering verlengd worden met eenzelfde termijn.

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

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

6.4. Kapitaalverhoging

Iedere kapitaalverhoging moet worden verricht in overeenstemming met de artikelen 581 tot en met 609 van het Wetboek van Vennootschappen evenals de vastgoedbevakwetgeving.

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

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

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

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

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

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

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

van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden, en

4. het onder 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

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

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

6.5. Kapitaalverhoging bij een institutionele vastgoedbevak

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een institutionele vastgoedbevak tegen een prijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, stelt de raad van bestuur een verslag op waarin zij toelichting geeft bij de

economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de openbare vastgoedbevak.

Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris van de openbare vastgoedbevak in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de raad van bestuur en van de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdatum van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs wordt vastgesteld, indien dit eerder gebeurt, gepubliceerd conform artikel 35 en volgende van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007.

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

Ingeval de institutionele vastgoedbevak niet genoteerd is, wordt het in het eerste lid bedoelde disagio enkel berekend op basis van een netto-inventariswaarde die van ten hoogste vier maanden dateert.

Dit artikel 6.5 is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de openbare vastgoedbevak.

6.6. Kapitaalvermindering

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

6.7. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

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

Artikel 7: Aard van de aandelen

De aandelen zijn op naam of in gedematerialiseerde vorm naar keuze van de aandeelhouders.

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

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

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

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

De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap. De

eigendom van de aandelen blijkt uitsluitend uit de inschrijving in het aandelenregister.

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

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

Artikel 8: Uitoefening van de aan de aandelen verbonden rechten

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

Artikel 9: Andere effecten

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

Artikel 10: Notering en kennisgeving van belangrijke deelnemingen

De aandelen van de vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt overeenkomstig de vastgoedbevakwetgeving.

Iedere aandeelhouder is gehouden om kennis te geven aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) van het houden van stemverlenende effecten,

stemrechten of met stemrechtverlenende effecten gelijkgestelde financiële instrumenten overeenkomstig de bepalingen van de wetgeving betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

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

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

Bestuur en controle

Artikel 11: Samenstelling van de raad van bestuur

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

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

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot bestuurder, dient deze een vaste vertegenwoordiger te benoemen, overeenkomstig de toepasselijke bepalingen

van het Wetboek van Vennootschappen, die het mandaat van bestuurder in naam en voor rekening van deze rechtspersoon zal uitoefenen.

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

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

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

Artikel 12: Voorzitterschap en vergaderingen van de raad van bestuur

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

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

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

In uitzonderlijke omstandigheden, wanneer de hierboven vermelde oproepingstermijn niet werkzaam is, kan de oproepingstermijn korter zijn. Indien noodzakelijk kan

de oproeping telefonisch gebeuren ter aanvulling van de hierboven vermelde oproepingswijzen.

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

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

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

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

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

Artikel 13: Beraadslaging

Behalve in geval van overmacht, kan de raad van bestuur, slechts geldig beraadslagen en besluiten indien tenminste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Indien deze voorwaarde niet is vervuld kan een nieuwe vergadering worden samengeroepen die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, indien tenminste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Beraadslaging en stemming betreffen in principe enkel punten die in de dagorde zijn opgenomen, tenzij in uitzonderlijke gevallen.

In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestane kapitaal.

Elk besluit van de raad wordt genomen met gewone meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders, en bij onthouding van één of meer onder hen, met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering voorzit doorslaggevend.

Indien een bestuurder een belangenconflict heeft en derhalve niet deelneemt aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over een welbepaalde verrichting of beslissing, noch aan de stemming in dat verband, telt de stem van de voornoemde bestuurder niet mee voor het bepalen van het aanwezigheids- en meerderheidsquorum.

De besluiten van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering, de secretaris en de leden die zulks verlangen. Deze notulen worden ingelast in een speciaal register. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering voor dewelke ze zijn gegeven.

De afschriften of uittreksels van deze notulen, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter van de raad van bestuur, twee bestuurders of één bestuurder die belast is met het dagelijks bestuur, ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

Artikel 14: Voorkoming van belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap kunnen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met de vennootschap of een dochtervennootschap, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gesteld wordt in het belang van de vennootschap, binnen het geplande beleggingsbeleid en overeenkomstig de normale marktvoorwaarden.

In voorkomend geval dient de vennootschap voorafgaandelijk de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) hierover in te lichten.

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

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

Artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing.

Artikel 15: Bevoegdheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de statuten of de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is.

De raad van bestuur stelt het halfjaarlijks verslag op alsook het ontwerp van het jaarverslag. De raad stelt de deskundige(n) aan overeenkomstig de vastgoedbevakwetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als vastgoedbevak is gevoegd.

De raad van bestuur kan de vergoeding vaststellen van iedere lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend overeenkomstig de vastgoedbevakwetgeving.

Artikel 16: Vergoedingen van de bestuurders

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

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

Artikel 17: Effectieve leiding, dagelijks bestuur en delegatie van bevoegdheden

De effectieve leiding van de vennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen of eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid onder de voorwaarden voorzien door de vastgoedbevakwetgeving.

De personen belast met de effectieve leiding van de vennootschap moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring bezitten voor de uitoefening van deze functie overeenkomstig de vastgoedbevakwetgeving.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren aan één of meer personen, met dien verstande dat het dagelijks bestuur op een dergelijke wijze wordt georganiseerd dat in de schoot van de raad van bestuur minstens twee bestuurders op een collegiale wijze het dagelijks bestuur waarnemen of het toezicht hierop uitoefenen.

De raad, evenals de gemachtigden voor het dagelijks bestuur binnen het kader van dit bestuur, kunnen aan een lasthebber, zelfs indien deze geen bestuurder is, het geheel of een gedeelte van zijn bevoegdheden voor bijzondere of bepaalde aangelegenheden opdragen in het kader van een specifiek mandaat.

De raad van bestuur kan in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid één of meer adviserende comités oprichten. Hij omschrijft hun samenstelling en hun opdrachten.

Artikel 18: Directiecomité

Onverminderd artikel 17 inzake het dagelijks bestuur en de delegatie van bevoegdheden en binnen de grenzen van artikel 524bis van het Wetboek van

Vennootschappen, kan de raad van bestuur alle of een deel van zijn bestuursbevoegdheden overdragen aan een directiecomité, samengesteld uit verschillende leden, al dan niet bestuurders, zonder dat deze overdracht betrekking kan hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op alle handelingen die op grond van andere bepalingen van de wet of de statuten aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op beslissingen of verrichtingen die aan artikel 524ter van het Wetboek van Vennootschappen onderworpen zijn, in welk geval de informatieprocedure voorzien door artikel 524ter, § 2 van toepassing zal zijn.

De raad van bestuur is belast met het toezicht op het directiecomité. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het directiecomité, de voorwaarden tot benoeming van haar leden, hun herroeping, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

Indien een rechtspersoon wordt aangewezen tot lid van het directiecomité, dient zij een vaste vertegenwoordiger te benoemen overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen die de opdracht in naam en voor rekening van de rechtspersoon zal uitvoeren.

Artikel 19: Vertegenwoordiging van de vennootschap

De vennootschap wordt in al haar handelingen, in en buiten rechte, met inbegrip van de akten voor dewelke de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, rechtsgeldig vertegenwoordigd hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur. Zij moeten ten aanzien van derden geen bewijs van een voorafgaand besluit van de raad van bestuur voorleggen.

Voor elke daad van beschikking met betrekking tot een vastgoed zal de vennootschap moeten worden vertegenwoordigd door ten minste twee bestuurders samen optredend.

De raad van bestuur kan in het bijzonder gevolmachtigden van de vennootschap aanstellen voor daden van beschikking op vastgoed (in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks), voor zover (i) de raad van bestuur een effectieve controle uitoefent over de aktes of documenten die ondertekend worden door de bijzondere volmachthouder(s), (ii) de hiertoe bepaalde interne procedure wordt nageleefd die zowel betrekking heeft op de inhoud van de controle als op de periodiciteit ervan; (iii) steeds een volmacht wordt verleend die betrekking heeft op een welbepaalde transactie of een vast omlijnde groep van transacties; (iv) de relevante limieten zijn aangeduid in de volmacht zelf; en (v) de volmacht beperkt is in de tijd, zijnde de tijd die nodig is om de verrichting af te handelen.

Voor verrichtingen (inclusief het sluiten van een leasingovereenkomst al dan niet met aankoopoptie of het vestigen van erfdienstbaarheden) die betrekking hebben op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1 % van het geconsolideerde actief van de vennootschap en 2.500.000 EUR, zal de vennootschap eveneens rechtsgeldig vertegenwoordigd worden door de bestuurder belast met het dagelijks bestuur.

Zonder afbreuk te doen aan het derde lid van dit artikel 19, is de vennootschap bovendien geldig verbonden door bijzondere lasthebbers handelend binnen het kader van hun opdracht.

De vennootschap kan in het buitenland vertegenwoordigd worden door iedere persoon uitdrukkelijk daartoe aangesteld door de raad van bestuur.

Artikel 20: Controle

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

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

Algemene vergaderingen van aandeelhouders

Artikel 21: Vergaderingen

Ieder jaar wordt de gewone algemene vergadering gehouden, de eerste vrijdag van de maand juli om 10 uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de gewone algemene vergadering de volgende werkdag plaats om hetzelfde uur.

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

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

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

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

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

Artikel 22: Bijeenroeping

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 533 van het Wetboek van Vennootschappen moeten de oproepingen tot een algemene vergadering worden gedaan door middel van een aankondiging die ten minste 30 dagen vóór de vergadering wordt geplaatst in het Belgisch

Staatsblad, in een nationaal verspreid blad (behoudens in de gevallen uitdrukkelijk voorzien door het Wetboek van Vennootschappen) en in media overeenkomstig de voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen. Indien een nieuwe oproeping nodig is en de datum van de tweede vergadering werd vermeld in de eerste oproeping, moet de aankondiging voor de tweede vergadering ten minste 17 dagen vóór de vergadering plaatsvinden.

Aan de houders van aandelen, obligaties of warrants op naam, aan de houders van certificaten op naam, die met medewerking van de vennootschap werden uitgegeven, aan de bestuurders en aan de commissarissen worden de oproepingen binnen bovenvermelde termijn voor de vergadering meegedeeld; deze mededeling geschiedt door middel van een gewone brief tenzij de bestemmelingen individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd om de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. Van de vervulling van deze formaliteit dient geen bewijs te worden voorgelegd.

De oproeping bevat de agenda van de vergadering met opgave van de te behandelen onderwerpen en voorstellen tot besluit, naast datum, uur en plaats van de vergadering en de andere informatie voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen.

De vereiste stukken worden ter beschikking gesteld en een afschrift ervan wordt naar de rechthebbenden gezonden in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

De aandeelhouder die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder kan er tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde, aan verzaken zich te

beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping.

Artikel 23: Deelneming aan de algemene vergadering

Het recht om deel te nemen aan een algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) (hierna de "registratiedatum"), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De houders van gedematerialiseerde aandelen of aandelen aan toonder die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten een attest bezorgen afgeleverd door hun financiële tussenpersoon, of de erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling, waaruit blijkt met hoeveel aandelen aan toonder of gedematerialiseerde aandelen die respectievelijk zijn voorgelegd of op naam van de aandeelhouder op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.

De neerlegging dient te geschieden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap of bij de daartoe door haar aangestelde persoon aangeduid in de oproepingen, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering.

De houders van aandelen op naam die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, fax of elektronische post, te richten aan de zetel van de vennootschap, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering.

Alle aandeelhouders of hun gemachtigden zijn verplicht, alvorens aan de vergadering deel te nemen, de aanwezigheidslijst, met aanduiding van de naam, de voorna(a)m(en) en de woonplaats van de aandeelhouders en van het aantal aandelen dat zij vertegenwoordigen, te ondertekenen.

Artikel 24: Stemmen bij volmacht

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering doen vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet aandeelhouder.

De aandeelhouder kan voor één welbepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanduiden als volmachthouder, behoudens afwijkingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen.

Elk verzoek tot verlening van een volmacht bevat, op straffe van nietigheid, ten minste de volgende vermeldingen: 1° de agenda, met opgave van de te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit; 2° het verzoek om instructies voor de uitoefening van het stemrecht ten aanzien van de verschillende onderwerpen van de agenda; 3° de mededeling hoe de gemachtigde zijn stemrecht zal uitoefenen bij gebreke van instructies van de aandeelhouder.

De volmacht moet ondertekend zijn door de aandeelhouder en moet uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering, worden neergelegd op de

maatschappelijke zetel van de vennootschap of op de plaats aangeduid in de oproeping.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Artikel 25: Stemming per brief

Mits toestemming van de raad van bestuur in de oproeping, zullen de aandeelhouders gemachtigd zijn om per brief deel te nemen aan de stemming over de agendapunten door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld formulier.

Het formulier voor het stemmen op afstand bevat minstens de volgende vermeldingen: 1° de naam van de aandeelhouder en zijn woonplaats of maatschappelijke zetel; 2° het aantal stemmen dat de aandeelhouder tijdens de algemene vergadering wenst uit te brengen; 3° de vorm van de gehouden aandelen; 4° de agenda van de vergadering, inclusief de voorstellen tot besluit; 5° de termijn waarbinnen de vennootschap het formulier voor het stemmen op afstand dient te ontvangen en 6° de handtekening van de aandeelhouder. Dit formulier zal uitdrukkelijk vermelden dat het formulier ondertekend moet zijn door de aandeelhouder en uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden overgemaakt aan de vennootschap per aangetekende zending.

Artikel 26: Bureau

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, in geval van afwezigheid van deze laatste, door een bestuurder aangeduid door zijn collega's of door een lid van de vergadering door deze laatste aangeduid. De voorzitter van de vergadering duidt de secretaris aan.

Indien het aantal aanwezige personen het toelaat, duidt de vergadering twee stemopnemers aan op voorstel van de voorzitter.

De notulen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering, de secretaris, de stemopnemers, de aanwezige bestuurders en commissaris(sen) en de aandeelhouders die zulks wensen.

Deze notulen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de notulen van de vergadering waarvoor ze zijn gegeven.

Artikel 27: Aantal stemmen en uitoefening van het stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem.

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

Artikel 28: Beraadslaging en stemming

De algemene vergadering beraadslaagt en stemt op geldige wijze ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het maatschappelijk kapitaal, behoudens in de gevallen waarvoor het Wetboek van Vennootschappen een aanwezigheidsquorum vereist.

De algemene vergadering kan niet stemmen over punten die niet in de agenda zijn opgenomen, tenzij alle aandeelhouders op de algemene vergadering persoonlijk aanwezig of vertegenwoordigd zijn en ze met eenparigheid besluiten tot uitbreiding van de agenda.

Behoudens andersluidende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco

en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld.

Besluiten met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening van de vennootschap en het verlenen van kwijting aan de bestuurders en de commissaris(en) worden genomen bij meerderheid van stemmen.

Wanneer de algemene vergadering moet beraadslagen over, onder andere:

- een wijziging aan de statuten,
- een verhoging of vermindering van het maatschappelijk kapitaal,
- de uitgifte van aandelen beneden de fractiewaarde,
- de uitgifte van converteerbare obligaties of van inschrijvingsrechten,
- de ontbinding van de vennootschap,

moet ten minste de helft van de aandelen die het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen op de vergadering vertegenwoordigd zijn. Is deze laatste voorwaarde niet vervuld, dan moet een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, die op geldige wijze zal besluiten, ongeacht het aantal der vertegenwoordigde aandelen.

De besluiten over hogergenoemde onderwerpen worden slechts geldig genomen met een meerderheid van drie vierden van de stemmen waarmee aan de stemming wordt deelgenomen. Dit alles zonder afbreuk te doen aan de andere regels van aanwezigheid en meerderheid voorzien door het Wetboek van Vennootschappen, onder andere met betrekking tot de wijziging van het maatschappelijk doel, het verwerven, in pand nemen of vervreemden van eigen aandelen door de vennootschappen, de ontbinding van de vennootschap in geval haar nettoactief tengevolge van geleden

verlies gedaald is tot minder dan een vierde van het maatschappelijk kapitaal en de omzetting van de vennootschap in een vennootschap met een andere juridische vorm.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over beslist.

Artikel 29: Notulen

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.

De afschriften of uittreksels in rechte of anderszins voor te leggen, worden door de voorzitter, de secretaris, stemopnemers of twee bestuurders ondertekend.

Boekjaar - jaarrekening - dividenden

Artikel 30: Boekjaar en jaarrekening

Het boekjaar begint op één april en eindigt op éénendertig maart van elk jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op, alsmede de jaarrekening. De raad van bestuur stelt tevens een verslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid. Met het oog op de algemene vergadering, stelt de commissaris ook een omstandig schriftelijk verslag op. Deze documenten worden overeenkomstig de wet opgesteld.

Artikel 31: Winstuitkering

De vennootschap moet jaarlijks aan haar aandeelhouders, mits inachtneming van de beperkingen voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en de vastgoedbevakwetgeving, een dividend uitkeren

waarvan het minimumbedrag is opgelegd door de vastgoedbevakwetgeving.

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

Artikel 32: Betaling van dividenden

De uitbetaling van dividenden waarvan de uitkering door de gewone algemene vergadering werd besloten, geschiedt op de tijdstippen en op de plaatsen bepaald door haar of door de raad van bestuur.

Elke uitkering van dividenden of interim-dividenden die gebeurde in strijd met de wet dient door de aandeelhouder die deze heeft ontvangen te worden terugbetaald, indien de vennootschap bewijst dat de aandeelhouder wist dat de uitkering te zijnen gunste in strijd met de voorschriften was of daarvan, gezien de omstandigheden, niet onkundig kon zijn.

Artikel 33: Financiële dienst

De raad van bestuur duidt een instelling aan die zal instaan voor de financiële dienst van de vennootschap overeenkomstig de vastgoedbevakwetgeving.

De instelling die instaat voor de financiële dienst kan ten allen tijde worden geschorst of ontslaan door de raad van bestuur. De vennootschap zorgt ervoor dat dergelijke schorsing of ontslag de continuïteit van de financiële dienstverlening niet benadeelt.

De schorsingen en ontslagen hierboven vermeld zullen worden bekendgemaakt op de website van de vennootschap en door middel van een persbericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 34: Terbeschikkingstelling van het jaarlijks en halfjaarlijks verslag

Het jaarlijks en halfjaarlijks verslag, inclusief de statutaire en geconsolideerde jaar- en halfjaarlijkse rekening en het verslag van de commissaris, wordt ter beschikking gesteld van de aandeelhouders overeenkomstig de wettelijke bepalingen toepasselijk op emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en de vastgoedbevakwetgeving.

Het jaarlijks en halfjaarlijks verslag van de vennootschap wordt op de website van de vennootschap gepubliceerd.

De aandeelhouders hebben het recht om zonder kosten een kopie van het jaarlijks en halfjaarlijks verslag te verkrijgen op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Ontbinding - vereffening

Artikel 35: Benoeming en bevoegdheid van de vereffenaars

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door één of meerdere vereffenaar(s) benoemd door de algemene vergadering. De vereffenaar(s) treden/treedt slechts in functie na bevestiging van hun/zijn benoeming door de rechtbank van koophandel. Bij gebreke van benoeming van (een) vereffenaar(s), worden de leden van de raad van bestuur als vereffenaars beschouwd ten aanzien van derden.

De vereffenaars vormen een college. Te dien einde beschikken/beschikt de vereffenaar(s) over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering.

De vereffenaar(s) zijn/is gehouden de algemene vergadering bijeen te roepen telkens wanneer de aandeelhouders die één vijfde van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen het vragen.

De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaar(s).

De vereffening van de vennootschap geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 36: Verdeling

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het nettoactief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het volgestorte en nog niet-terugbetaalde bedrag van de aandelen terug te betalen.

Het eventueel overschot wordt in gelijke delen verdeeld onder al de aandelen.

Algemene bepalingen

Artikel 37: Keuze van woonplaats

Iedere bestuurder, directeur en vereffenaar van de vennootschap die in het buitenland woonachtig is, wordt gedurende de uitoefening van zijn mandaat geacht keuze van woonplaats te hebben gedaan op de zetel van de vennootschap waar hem alle mededelingen, betekeningen en dagvaardingen geldig kunnen worden gedaan.

De houders van effecten op naam zijn verplicht de vennootschap kennis te geven van elke verandering van woonplaats. Bij ontstentenis van kennisgeving worden zij geacht te wonen op hun laatst gekende woonplaats.

Artikel 38: Gemeen recht

De clauses van onderhavige statuten die strijdig zijn met enige dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen of de vastgoedbevakwetgeving worden als niet-geschreven geacht; de nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van onderhavige statuten zal geen impact hebben op de geldigheid van de andere artikelen.

bruynzeel
KEUKENS sinds 1897

DIVERSEN

Diversen

➔ 1. VERKLARINGEN

VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De raad van bestuur van Retail Estates nv draagt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie verstrekt door derden, waaronder de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundigen.

De raad van bestuur, waarvan de samenstelling terug te vinden is op pagina 42, verklaart dat naar zijn beste weten:

- dit jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en desgevallend de belangrijkste transacties die zich in het boekjaar hebben voorgedaan met verbonden partijen en de impact daarvan op de verkorte financiële overzichten;
- dit verslag geen weglatingen bevat die de draagwijdte van enige verklaring in dit jaarverslag op significante wijze zouden wijzigen;
- de verkorte financiële overzichten die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en die het onderwerp waren van een volledig nazicht door de commissaris-revisor, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand

en de resultaten van Retail Estates nv en van de in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen. Het beheersverslag bevat bovendien de verwachtingen voor het resultaat van het volgende jaar evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

VERKLARINGEN BETREFFENDE DE BESTUURDERS

De raad van bestuur van Retail Estates nv verklaart dat voor zover geweten geen enkele bestuurder ooit veroordeeld werd voor een fraudemisdrijf, geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging werd uitgesproken, dat geen enkele sanctie ooit werd opgelegd door een wettelijk of toezichthoudend gezag, dat geen enkele bestuurder door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het bestuursorgaan te handelen en dat zij in hun hoedanigheid van bestuurder nog nooit door een rechtbank in verband werden gebracht met een faillissement.

TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit jaarverslag bevat toekomstgerichte verklaringen waaronder, maar niet beperkt tot verklaringen met de volgende woorden “geloven”, “anticiperen”, “verwachten”, “voornemen”, “plannen”, “nastreven”, “schatten”, “kunnen”, “zullen”, “voortzetten” en vergelijkbare uitdrukkingen. Dergelijke toekomstgerichte verklaringen gaan gepaard met gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren die ertoe kunnen leiden dat de werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of verwezenlijkingen van Retail Estates nv, Finsbury Properties nv, Distri-Land nv, Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl, Poperinge Invest nv, Aalst Logistics nv, Erpent Invest nv, Retail Warehousing Invest nv, Ducova bvba en SDW Invest

bvba of de resultaten van de sector, aanzienlijk verschillen van de verwachte resultaten, prestaties, of verwezenlijkingen die uitgedrukt worden of vervat zijn in de genoemde toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekerheden wordt de beleggers aanbevolen om niet zonder meer voort te gaan op dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

BESCHIKBAARHEID VAN HET JAARVERSLAG

Dit jaarverslag is beschikbaar in het Nederlands en het Frans.

Dit jaarverslag is opgesteld in het Nederlands. Retail Estates nv heeft de vertaling en de overeenstemming tussen de officiële Nederlandse versie en de Franstalige versie nagekeken. In geval van contradictie tussen de Nederlandse en de Franstalige versie, primeert de Nederlandse versie. Verder is er, louter ter informatie, via de website van Retail Estates nv (www.retailstates.com) een elektronische versie van dit jaarverslag beschikbaar. Daar is tevens een Engelse vertaling van dit jaarverslag beschikbaar. De overige informatie op de website van Retail Estates nv maakt geen deel uit van dit jaarverslag.

2. LEXICON

AANSCHAFFINGSWAARDE

Dit is de te gebruiken term bij de aankoop van een gebouw. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

BAANWINKELS

Winkelpanden gegroepeerd langs de uitvalswegen van steden en gemeenten. Elk verkooppunt beschikt over een eigen parking en een in- en uitrit op de openbare weg.

BEDRIJFSCASHFLOW (EBITDA)

Bedrijfsresultaat (EBIT) verhoogd met afschrijvingen en waardeverminderingen.

BEDRIJFSRESULTAAT (EBIT)

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes): dit is het netto courant resultaat vóór rentelasten en belasting. Ingevolge zijn statuut van vastgoedbevak moet Retail Estates nv zijn gebouwen niet afschrijven. De EBIT is als gevolg hiervan sterk gelijklopend met de EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortisation) vermits Retail Estates nv enkel afschrijvingen boekt op immateriële activa (zoals kosten van kapitaalverhogingen) en bedrijfsmiddelen (zoals bedrijfswagens en kantoormeubilair).

BEL MID INDEX

Dit is sinds 1 maart 2005 een gewogen prijsindex van op Euronext genoteerde aandelen die rekening houdt met de respectieve beurskapitalisatie waarbij de gewichten worden bepaald door het free float percentage en de omloopsnelheid van de aandelen in de korf.

BEURSKAPITALISATIE

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

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.

BOEKWAARDE VAN EEN VENNOOTSCHAP

Met boekwaarde van een vennootschap wordt het totaal van het eigen vermogen van een bedrijf bedoeld. Deze boekwaarde kan men terugvinden in de balans van het bedrijf.

BRUTODIVIDEND

Brutodividend per aandeel is de operationele winst die uitgekeerd wordt.

BULLETLNING

Lening die in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd.

CONTRACTUELE HUREN

De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten per 31 maart 2014 vóór aftrek van de gratuiteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

CORPORATE GOVERNANCE

Deugdelijk ondernemingsbeheer. De principes van het deugdelijke ondernemingsbeheer zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de FSMA en van Euronext. Ze behoren meer algemeen tot een strakke zakenethiek en vergen de naleving van de wet van 2 augustus 2002.

DIVIDENDRENDEMENT

De verhouding tussen het laatste uitgekeerde brutodividend en de laatste koers van het boekjaar waarop het dividend betrekking heeft.

EXIT TAX

De exit tax is een bijzonder tarief van de vennootschapsbelasting die toegepast wordt op het verschil tussen de reële waarde van het maatschappelijk vermogen van vennootschappen en de boekwaarde van haar vermogen op het ogenblik dat een vennootschap een erkenning als vastgoedbevak bekomt of met een vastgoedbevak fuseert.

FILIAALBEDRIJVEN

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

FREE FLOAT

Percentage van de aandelen die in het bezit zijn van het publiek. Op Euronext wordt de free float berekend als het totaal aantal aandelenkapitaal min de aandelen die gehouden worden door bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep, staatsbedrijven, stichters, aandeelhouders met een aandeelhoudersovereenkomst en aandeelhouders met een controlemeerderheid.

GEËFFECTISEERD VASTGOED

Dit is een alternatieve investeringsmogelijkheid in vastgoed waarbij de aandeelhouder of certificaa houder in plaats van zelf mee te investeren in de eigendom van een onroerend goed, (genoteerde) aandelen of vastgoedcertificaten verwerft van een vennootschap die een onroerend goed heeft verworven.

GESCHATTE BELEGGINGSWAARDE OF INVESTERINGSWAARDE

De waarde van de vastgoedportefeuille inclusief kosten, registratierechten, honoraria en BTW, ieder kwartaal geschat door een onafhankelijke deskundige.

GESCHATTE LIQUIDATIEWAARDE

De waarde exclusief kosten, registratierechten, honoraria en recupereerbare BTW dat steunt op een scenario waarbij de gebouwen, gebouw per gebouw verkocht worden.

IAS-NORMEN

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) zijn opgesteld door de International

Accounting Standards Board (IASB) die internationale normen voor het opstellen van de jaarrekeningen uitwerkt.

De Europese genoteerde vennootschappen moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 1 januari 2005.

IFRS-NORMEN

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.

INSTITUTIONELE BELEGGER

Onderneming die zich beroepsmatig bezighoudt met de belegging van middelen die haar door derden om uiteenlopende redenen zijn toevertrouwd. Voorbeelden: pensioenfondsen, beleggingsfondsen,...

INTRINSIEKE WAARDE

De intrinsieke waarde van een aandeel is de werkelijk geschatte waarde van het aandeel, in de veronderstelling dat de onderneming alle activa ten gelde zou maken.

INVESTERINGSWAARDE

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term “waarde vrij op naam” of “waarde akte in de hand”.

IRS

Een “Interest Rate Swap” (IRS) is een overeenkomst tussen partijen om gedurende een vooraf bepaalde tijdsperiode intereststromen uit te wisselen op een van tevoren overeengekomen bedrag. Het gaat enkel om de intereststromen, het bedrag zelf wordt niet uitgewisseld. IRS wordt vaak gebruikt om zich in te dekken tegen rentestijgingen. In dit geval wordt een vaste rentevoet tegen een variabele rentevoet uitgewisseld.

KOERS/WINST-VERHOUDING

Deze ratio (in het Engels price/earning-ratio P/E) wordt berekend door de koers van een aandeel te delen door de winst per aandeel. De ratio geeft aan hoeveel keer men de winst moet betalen bij een bepaalde koers.

NETTOCASHFLOW

Operationele stroom, netto courant resultaat (aandeel van de groep) plus de toevoegingen aan de afschrijvingen, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen, plus de gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de beleggingswaarde op het einde van het vorige boekjaar min exit tax.

NETTO COURANTE CASHFLOW

Operationele stroom, netto courant resultaat (aandeel van de groep) plus de toevoegingen aan de afschrijvingen, de waardeverminderingen op handelsvorderingen en de toevoegingen en onttrekkingen aan voorzieningen.

NETTODIVIDEND

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

NETTOINVENTARISWAARDE

Geherwaardeerd nettoactief.

OLO

Overheidsobligatie die gebruikelijk wordt gelijkgesteld met een vrijwel risicoloze belegging en als dusdanig tevens gebruikt wordt om in vergelijking met genoteerde effecten de risicopremie te berekenen. De risicopremie is het bijkomend rendement dat de belegger verwacht voor het risicoprofiel van het bedrijf.

OMLOOPSNELHEID

Som van de maandelijks verhandelde aandelen ten opzichte van het totaal aantal aandelen over de laatste 12 maanden.

PAY-OUT RATIO

Pay-out ratio geeft aan hoeveel procent van de nettowinst wordt uitgekeerd als dividend aan de aandeelhouders. Men bekomt deze ratio door de uitgekeerde nettowinst te delen door de totale nettowinst.

REËLE WAARDE (FAIR VALUE)

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de recentste

waardebepaling door de deskundige, inclusief de exit tax die verschuldigd is wegens de opname van het patrimonium van de overgenomen vennootschappen in het stelsel van de vastgoedbevaks.

RETAILPARK

Winkelpanden die deel uitmaken van een geïntegreerd handelscomplex en gegroepeerd zijn met andere winkelpanden. Alle panden maken gebruik van een centrale parking met een gezamenlijke in- en uitrit.

RETURN

De totale return die het aandeel in de afgelopen 12 maanden heeft gerealiseerd of (laatste koers + bruto dividend)/koers vorig jaar.

SCHULDGRAAD

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

VASTGOEDCERTIFICAAT

Een vastgoedcertificaat is een effect dat de houder recht geeft op een evenredig gedeelte van de inkomsten uit een gebouw. Hij deelt tevens in de opbrengst als het gebouw in kwestie verkocht wordt.

Inlichtingenfiche

Naam:	Retail Estates nv
Status:	Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Adres:	Industrielaan 6 – B-1740 Ternat
Tel:	+32 2 568 10 20
Fax:	+32 2 581 09 42
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 juli
Notering:	Euronext – continuummarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Waarde vastgoedportefeuille:	Investeringswaarde 764,19 mio EUR - reële waarde 745,92 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield en CBRE
Aantal panden:	548
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
www.retailestates.com