



IN
RETAIL
WE
TRUST

JAARVERSLAG
2014 – 2015

RETAIL ESTATES

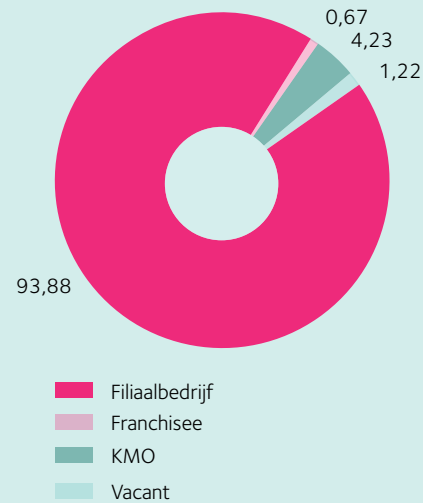


INHOUDSTAFEL

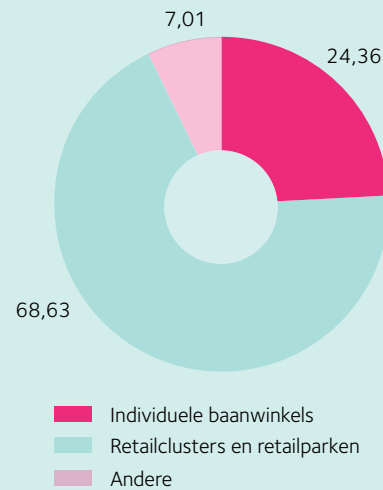
RISICOBEEHER	2
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	10
BEHEERSVERSLAG (INCLUSIEF EPRA-GEGEVENS)	16
RETAIL ESTATES OP DE BEURS	58
VASTGOEDVERSLAG	66
FINANCIEEL VERSLAG	94
PERMANENT DOCUMENT	166
DIVERSEN	190
LEXICON	193

Kerninformatie

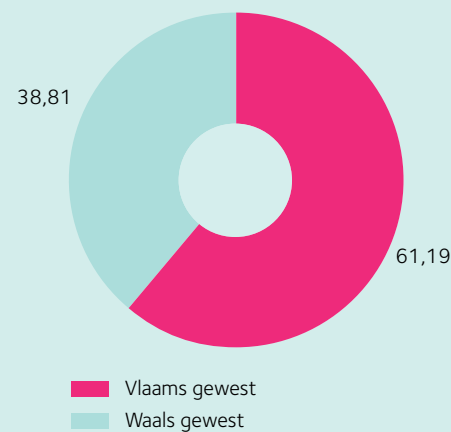
Huurders filiaalbedrijven versus andere



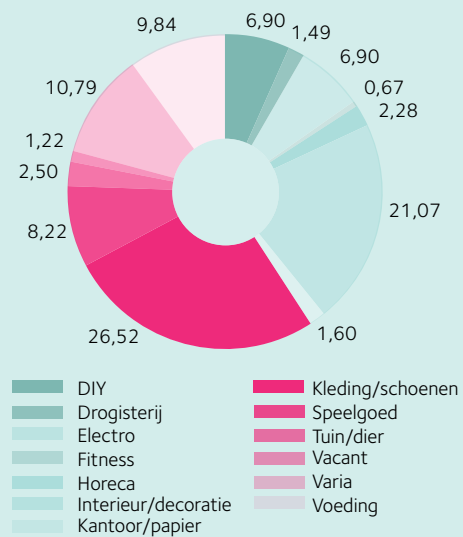
Type gebouw



Geografische spreiding



Handelsactiviteit van de huurders



98,78%
stabiele
bezettingsgraad

611.076 m²
winkeloppervlakte

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



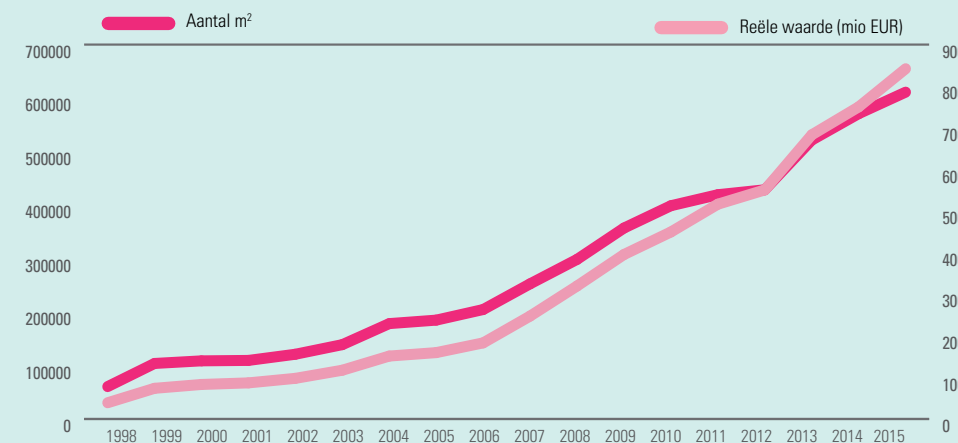
Reële waarde
837
mio EUR

Geografische spreiding clusters

554
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 2015



Retail Estates nv investeert **sinds 1998** in
winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie,
de zogenaamde 'baanwinkels'.
Op 17 jaar tijd werd een belangrijke
portefeuille vergaard die per 31 maart
2015 bestaat uit **554 panden**,
goed voor een **bruto bebouwde
winkeloppervlakte van 611.076 m²**.
De **reële waarde** bedraagt **837 mio
EUR**. De **investeringswaarde** van de
vastgoedportefeuille bedraagt
858 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

Vastgoedportefeuille
bereikt de kaap
van 750 mio EUR en
marktkapitalisatie
bedraagt meer dan
500 mio EUR

1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015

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

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/15	31/03/14	31/03/13
Aantal winkelpanden	554	548	499
Totaal verhuurbare winkeloppervlakte in m²	611.076	570.870	521.452
Geschatte reële waarde in EUR	837.121.000	745.916.000	675.593.000
Geschatte investeringswaarde in EUR	857.862.000	764.193.000	691.170.000
Gemiddelde huurprijs per m²	92,48	90,78	87,16
Bezettingsgraad	98,78%	98,17%	98,13%

BALANSGEGEVENS			
Eigen vermogen	381.212.000	356.524.000	269.588.000
Schuldgraad (GVV-Wetgeving*, max. 65%)	51,54%	49,10%	55,75%

RESULTATEN			
Nettohuurresultaat	52.706.000	47.024.000	41.402.000
Vastgoedresultaat	52.334.000	46.761.000	40.959.000
Vastgoedkosten	-3.362.000	-3.044.000	-2.549.000
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.888.000	-2.400.000	-2.263.000
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	46.084.000	41.316.000	36.147.000
Portefeuilleresultaat	6.610.000	3.496.000	8.902.000
Operationeel resultaat	52.694.000	44.812.000	45.029.000
Financieel resultaat	-17.128.000	-15.787.000	-14.771.000
Nettoresultaat	35.238.000	28.568.000	29.582.000
Netto courant resultaat (excl. portefeuilleresultaat)	28.628.000	25.072.000	20.700.000

GEGEVENS PER AANDEEL			
Aantal aandelen	7.559.473	7.290.411	5.813.122
Aantal dividendgerechtigde aandelen	7.559.473	7.290.411	5.813.122
Nettoactiefwaarde IFRS	50,43	48,90	46,38
Nettoactiefwaarde EPRA	53,68	52,18	51,55
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) excl. dividend excl. IAS 39	53,34	51,70	51,36
Brutodividend per aandeel	3,10	3,00	2,90
Nettodividend per aandeel	2,325	2,25	2,175
Brutodividendrendement op slotkoers (excl. dividend)	4,22%	5,36%	5,27%
Nettodividendrendement op slotkoers (excl. dividend)	3,16%	4,02%	3,95%
Beurskoers op afsluitingsdatum	76,64	58,92	57,98
Gemiddelde koers	64,91	56,35	52,12
Koersevolutie in de loop van het boekjaar	30,01%	1,58%	17,13%
Over-/onderwaardering t.o.v. nettoactiefwaarde IFRS	51,97%	20,49%	25,01%

* Het K.B. van 13 juli 2014 (het "GVV-K.B.") in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 (de "GVW-Wet") met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Risicobeheer

“

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

”



Baanwinkel Orchestra, Braine-l'Alleud

“

KENNIS EN ERVARING

Wij investeren niet in een risicovrije omgeving, maar wenden onze kennis en ervaring aan om de risico's te beperken. Daarom volgen we van nabij de evoluties in de huurmarkt en de effecten die wijzigende wetgeving met zich meebrengt.

Risico- beheer

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 winkelloppervlakten 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 vijf à zes



jaar in zijn geheel dient terugbetaald te worden. Tijdens de looptijd van de lening betaalt de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (hierna openbare “GVV”) enkel interesten. De gemiddelde looptijd van de kredietovereenkomsten per 31 maart 2015 bedraagt 3 jaar.

GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De vennootschap loopt risico 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 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 openbare GVV.

Bij een interest rate swap wordt de variabele rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. Door het gevoerde rentebeleid zijn 94,71% van de lopende leningen, met een resterende looptijd van 3 jaar, ingedekt met een vaste rentevoet. Ook voor een groot deel van de nog te hernieuwen kredieten werd een rente-indekking afgesloten. De gemiddelde interestvoet van de openbare GVV bedraagt 4,35%.

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 GVV-statuuut en de daaraan gerelateerde maximaal toegestane schuldgraad. De vennootschap voldoet aan alle door de banken gestelde convenanten. Daarnaast stelt Retail Estates nv, overeenkomstig art. 24 van het GVV-K.B., 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 2015 51,54% (op 31 maart 2014 bedroeg deze 49,10%), wat beduidend lager is dan de maximaal toegestane schuldgraad van 65% zoals bepaald door de GVV-Wet.

5. VERGUNNINGTECHNISCHE 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 wederverhuring realistische verwachtingen te hanteren.

6. WIJZIGING VAN DE VERKEERSINFRASTRUCTUUR

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

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 te worden gemanipuleerd.

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.

Fiscale wetgeving

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV 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 openbare GVV conform IAS 40.

RISICO'S VERBONDEN AAN HET STATUUT VAN OPENBARE GEREGLLEMENTEERDE VASTGOED- VENNOOTSCHAP

Als openbare GVV is Retail Estates nv blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake GVV's. Daarnaast is er ook het risico op verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. In dat geval verliest Retail Estates nv het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel van een GVV. 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 GEREGLLEMENTEERDE VAST- GOEDVENNOOTSCHAP

Op datum van dit jaarverslag heeft Retail Estates nv de controle over één institutionele GVV, met name Retail Warehousing Invest nv. Net als Retail Estates nv is Retail Warehousing Invest nv, in zijn hoedanigheid van institutionele GVV, onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 3 augustus 2012 en aan de GVV-Wet, 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 GVV van Retail Estates nv, met als voornaamste risico het verlies van het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van een GVV. 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.

Brief aan de aandeelhouders

“

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

”



“

**DE VOOROPGESTELDE
GROEI BETREFT**

Wij zetten ons in om “sustainable growth” te creëren die uw belegging optimaal ten goede moet komen.

In retail we trust!

Brief aan de aandeelhouders

Retail Estates werkt stelselmatig voort aan de groei van de onderneming. De kapitaalbasis die in juni 2013 verhoogd werd door de uitgifte van nieuwe aandelen voor een bedrag van 72 mio EUR is in het voorbije boekjaar verhoogd met 14,80 mio EUR ter gelegenheid van de inbreng in natura door de Franse retailer Orchestra van vijf winkelpanden. Deze transacties hebben toegelaten om met de aanvulling van bijkomende bankfinanciering de vastgoedportefeuille door bijkomende investeringen te laten aangroeien met 91,20 mio EUR tot 837,12 mio EUR. Het aantal winkelpanden in de portefeuille steeg het voorbije boekjaar met 33 tot 554 panden. Hierbij werd selectief onze aanwezigheid in de periferie van de grote Belgische centrumsteden versterkt.

Operationeel werd het voorbije boekjaar andermaal met goede resultaten afgesloten. De bezettingsgraad blijft voor het 17^e jaar op rij boven de 98% (98,78% op 31 maart 2015) waarbij zowel aan de inkomsten- als de uitgavenzijde geen onaangename verrassingen werden vastgesteld. Bij de herwaardering van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2015 werden door onze vastgoeddeskundigen meerwaarden vastgesteld op verschillende van onze toplocaties door een daling van de yield waaraan dergelijke panden bij vastgoedtransacties worden verhandeld. Deze waardestijging wordt niet meer gesteund door een stijging van de huur wegens het wegsmelten van de indexatie van de huurprijzen, maar door een toegenomen vraag naar perifeer winkelvastgoed als beleggingsproduct. Het wegvallen van een aantrekkelijk rendement op financiële producten in de beleggingsmarkt is hier niet vreemd aan.



De aandacht voor het groot onderhoud en de optimalisatie van onze winkelparken is niet verminderd. Op plaatsen waar dit zinvol is, worden winkels verbouwd, vergroot en herverdeeld in functie van de verwachtingen van onze huurders. Hierbij staat een “win-win”-relatie voorop, die de retailer moet toelaten zijn omzet te verbeteren en de verhuurder tegelijk zijn huurinkomsten te verhogen en op termijn veilig te stellen. De sterke groei van het internet als verkoops- en informatiekanaal spoort meer dan ooit de detailhandel aan tot innovatie. Meer nog dan een verschuiving van omzet heeft het internet een revolutie met zich meegebracht in andere drivers van het winkelgebeuren. De vloed aan informatie die nu beschikbaar is geworden voor de consument verplicht de handelaar ertoe zich beter te wapenen. Zijn website wordt tot in de verkooppunten gebracht en is tot een communicatiemiddel vergroeid.

Het voorraadbeheer speelt zich niet langer enkel binnen de winkelmuren af; voorraad die aanwezig is in het distributiecentrum van de onderneming of haar leveranciers is nu in “real-time” beschikbaar en wordt ook effectief verkocht zonder dat deze in de winkel aanwezig moet zijn. Wie de mogelijkheden van het internet kan integreren in zijn winkelmodel kan de bedreiging van omzetverlies die van de e-commerce uitgaat omzetten in een stimulans voor zijn verkoopscijfers.

Het vooropgestelde dividend voor het boekjaar 2014-2015 dat wij tijdens de volgende algemene vergadering aan uw goedkeuring zullen voorleggen, bedraagt 3,10 EUR bruto (2,325 EUR netto) en vertegenwoordigt een stijging van meer dan 3% tegenover het dividend van het vorige boekjaar, wat aanzienlijk meer is dan de magere inflatie die we in dezelfde periode hebben



gekend. Retail Estates keert aldus 81,15% uit van haar courante winst en belegt het saldo van de niet-uitgekeerde winst in de groei van de onderneming.

Het nieuwe boekjaar 2015-2016 is aangevangen met een hoge waakzaamheid voor de evolutie van het consumentenvertrouwen en de gevolgen hiervan voor onze huurders. Ook wordt met veel aandacht uitgekeken naar de effecten van de regionalisering van de handelsvestigingswet. Zowel het Brusselse als het Waalse gewest hebben de vroegere federale wetgeving (zogenaamde “Ikea-wet”) vervangen door een eigen wetgeving waarvan de modaliteiten onderling verschillen. De vraag is ook hoe de gewestelijke regeringen, waarvan de politieke samenstelling verschilt, met deze nieuwe wetgeving zullen omspringen.

Wij hopen dat u na lezing van onze jaarbrochure uw vertrouwen in onze onderneming zult hernieuwen. Samen met onze 17 medewerkers zet onze raad van bestuur zich in om een “sustainable growth” te realiseren die uw belegging optimaal ten goede moet komen. We investeren niet in een risicovrije omgeving, maar we wenden wel onze kennis en ervaring aan om de risico’s te beperken. Hierbij gaat in de eerste plaats onze aandacht uit naar onze klanten en de consumenten die hen toelaten hun omzet te realiseren. Niet toevallig kiezen we voor de jaarbrochure andermaal voor de slogan “In retail we trust”, aangezien dit naar het wezen van onze onderneming verwijst.

Ternat, 29 mei 2015

Paul Borghgraef

Jan De Nys

Voorzitter van
de raad van bestuur

Gedelegeerd
bestuurder



Beheersverslag

“

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

”



“

CONTINUE VERSTERKING VAN DE KWALITEIT

De voorbije jaren heeft Retail Estates zich toegespitst op een continue versterking van de kwaliteit van haar vastgoed en de uitbreiding van de vastgoedportefeuille, die door locatiekeuze en kwaliteit en diversificatie van de huurders op langere termijn een bestendige groei verzekert.

Op korte termijn wordt deze doelstelling nagestreefd door de constante bewaking van de bezettingsgraad van de portefeuille, het huurincasso en de onderhouds- en beheerskosten.

Beheers- verslag

1. STRATEGIE - INVESTERINGEN IN PERIFEEER WINKELVASTGOED

DOELSTELLING – BELEGGING IN REPRESENTatieve PORTEFEUILLE PERIFEEER WINKELVASTGOED

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap Retail Estates nv is een nichespeler, gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van perifeer winkelvastgoed gelegen aan de rand van woonkernen of langs invalswegen naar stedelijke centra. Retail Estates nv verworft deze onroerende goederen van derden of bouwt en commercialiseert winkelpanden voor eigen rekening. De panden hebben een bebouwde oppervlakte tussen 500m² en 3.000m². Een typisch winkelpand heeft een gemiddelde oppervlakte van 1.000m².

De belangrijkste doelstelling op lange termijn voor Retail Estates nv is het samenstellen, beheren en uitbreiden van een portefeuille perifeer winkelvastgoed, die door locatiekeuze en de kwaliteit en diversificatie 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.

Op korte termijn wordt bovengenoemde doelstelling 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 zorgvuldig 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 41 clusters geïdentificeerd waar het zijn investeringen systematisch opdrijft. Deze vertegenwoordigen 68,63% 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 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, Carpetright, Krëfel, Orchestra, enzovoort.

Per eind maart 2015 heeft Retail Estates nv 554 panden in portefeuille met een winkelloppervlakte van 611.076m².

De bezettingsgraad van deze panden, gemeten in verhuurde m², bedraagt 98,78%.

De vennootschap heeft 32.496m² winkelloppervlakte vergunde projecten in ontwikkeling die slechts op het moment van voorlopige oplevering van de bouwwerken opgenomen worden in de vastgoedportefeuille en verwerkt worden in de berekening van de bezettingsgraad.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen per 31 maart 2015 wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschat op 837,12 mio EUR (zijnde waarde exclusief 2,50% transactiekosten) en de investeringswaarde op 857,86 mio EUR (zijnde waarde inclusief transactiekosten).

In het totaal heeft Retail Estates nv 15,08 mio EUR geïnvesteerd in het vastgoedcertificaat “Distri-Land” en bezit de vennootschap thans 85,37% van de uitgegeven vastgoedcertificaten “Distri-Land”. Dit vastgoedcertificaat bezit 12 winkelpanden met een reële waarde van 19,08 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 winkelassen in België. In de praktijk investeert de vennootschap nauwelijks in het Brusselse Gewest gelet op het extreem lage aanbod baanwinkels daar. De openbare GVV 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 genereren 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 detailhandelsectoren 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 OPENBARE GEREGLLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP RETAIL ESTATES NV

Sinds 24 oktober 2014 is Retail Estates nv ingeschreven als een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. In haar hoedanigheid van openbare GVV en met het oog op het behoud van dit statuut is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wetgeving, die beperkingen inhoudt ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad en de resultaatverwerking. Zolang 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 openbare GVV 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 winkelmart 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. Bovendien hebben verschillende huurders van de vennootschap de troeven van de verkoop op afstand via postorderbedrijven of via internethandel in hun winkelconcept geïntegreerd en dit zelfs tot in hun verkooppunten, wat hun marktpositie ten goede komt.

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 2015 hebben 44,64% 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 3,10 EUR, bedraagt 50,43 EUR per 31 maart 2015. Dit is een stijging van 3,13% (48,90 EUR het jaar voordien). Per 31 maart 2015 bedraagt de beurskoers van het aandeel 76,64 EUR, wat een premie van 51,97% betekent.

De NAV (reële waarde, inclusief dividend, maar exclusief de waarde van de financiële instrumenten) bedraagt 53,68 EUR, ten opzichte van 52,18 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 269.062. Er is met andere woorden geen verwatering voor wat betreft de NAV per aandeel.

3. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR (01/04/2014-31/03/2015)

INVESTERINGEN – WINKELPARKEN

Beringen (Mijn Retail nv)

Op **10 april 2014** sloten Retail Estates nv en be-MINE nv een samenwerkingsovereenkomst met het oog op de realisatie van een winkelpark met een bruto bebouwde oppervlakte van 18.000m². De partners hebben hiervoor op 27 mei 2014 een projectvennootschap “Mijn Retail nv” opgericht.

Begin januari 2015 werden de werken aanbesteed bij de THV Van Roey-Democo. Op 18 maart 2015 werd gestart met de oprichting van de gebouwen. De oplevering van de eerste fase is voorzien tegen 30 juni 2015, de tweede fase is eind augustus 2015 gepland, zodat de eerste winkels zouden kunnen opengaan tegen 1 oktober van dit jaar. Ondertussen is het park voor 90% van de totale oppervlakte ingevuld. Volgende retailers zullen huren op de site te Beringen: Brico, Albert Heijn, AVA Papierwaren, Vanden Borre, Lola&Liza, Bent, ZEB, Maxi Zoo, Chaussea, Bel&Bo en H&M. De investeringswaarde van de gebouwen zal op het moment van overname van het saldo van de aandelen van Mijn Retail nv ongeveer 29 mio EUR bedragen en het winkelpark zal een verwacht jaarlijks bruto huurincasso van 1,85 mio EUR opleveren. Op 31 maart 2015 werd in totaal 3,26 mio EUR geïnvesteerd in de bouw van deze winkelpanden. De totale investering zal bestaan uit de uitgevoerde werken enerzijds en de afrekening van de variabele prijs met betrekking tot de aandelen Mijn Retail anderzijds. De nog uit te voeren investeringswerken worden geraamd op 8,41 mio EUR en de variabele prijs is afhankelijk van de evolutie van de verhuringen.

Erembodegem (uitbreiding en verbouwing distributiecentrum)

Op **1 juni 2014** werd de uitbreiding en verbouwing van het distributiecentrum van Brantano nv te Erembodegem opgeleverd. De bijkomende investering die door Retail Estates nv gerealiseerd werd, bedraagt 5,08 mio EUR. Voor de vernieuwde site werd een huurovereenkomst afgesloten voor een nieuwe onopzegbare periode van 10 jaar aan een jaarlijkse huurprijs van 1,12 mio EUR.

Wetteren (Frunpark Wetteren nv) – Oudenaarde (Gentpoort nv)

Retail Estates nv heeft op **14 juli 2014** de exclusieve controle verworven over Frun Park Wetteren nv en

Gentpoort nv, die eigenaar zijn van de winkelparken respectievelijk gelegen te Wetteren en Oudenaarde.

Het winkelpark te Wetteren is sinds zijn opening in 2008 een vaste waarde in de regio tussen Gent en Aalst door zijn strategische ligging op de kruising van de Gentssesteenweg met de Oosterzelesteenweg in de onmiddellijke nabijheid van de afrit Wetteren van de E40. Het winkelpark bestaat uit 14 winkelpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 10.423m² en levert een bruto huurincasso op jaarbasis op van 1,30 mio EUR. Alle winkelpanden zijn verhuurd. Het betreft een typische “out-of-town”-locatie bestaande uit non-food retailers met een ruim verzorgingsgebied.

Het winkelpark te Oudenaarde is gelegen in de buitenwijken van de stad Oudenaarde op een voormalige industriële site. Het is een voorbeeld van een “edge-of-town”-locatie die afgestemd is op een lokaal stedelijk verzorgingsgebied. De aanwezige winkelformules richten zich op de dagelijkse noden van de consument. De belangrijkste huurders zijn Albert Heijn, Kruidvat, Blokker en C&A. Het winkelpark bestaat uit 10 winkelpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 7.963m² en levert een bruto huurincasso op jaarbasis op van 0,67 mio EUR.

Verwerving 14 winkelpanden

Retail Estates nv sloot op **14 oktober 2014** een kaderovereenkomst met Orchestra-Prémaman Belgium nv met het oog op de verwerving van de eigendom van 14 winkelpanden voor een investeringswaarde van 34,59 mio EUR en een verwacht huurincasso van 2,18 mio EUR. Deze transactie bestaat uit twee luiken: (i) de aankoop van 8 winkelpanden en (ii) de inbreng in natura van 6 winkelpanden.

In uitvoering van het eerste luik, werden op 29 oktober 2014 reeds 7 winkelpanden aangekocht. Deze aankoop vertegenwoordigt een investering van 12,95 mio EUR.



Op 28 november 2014 werd het tweede luik van de transactie gedeeltelijk uitgevoerd, en werden 5 winkelpanden bij wijze van inbreng in natura ingebracht in het kapitaal van de vennootschap, waarbij door de raad van bestuur 269.062 nieuwe aandelen werden uitgegeven, binnen het kader van de bevoegdheden die aan de raad van bestuur verleend zijn inzake het toegestaan kapitaal. De totale inbrengwaarde voor deze 5 winkelpanden bedraagt 14,80 mio EUR en vertegenwoordigt een verhoging van het maatschappelijk kapitaal met 6,05 mio EUR (het saldo, 8,74 mio EUR, wordt toegewezen aan de balanspost ‘uitgiftepremies’).

Aldus werd voor wat 12 van de 14 te verwerven winkelpanden betreft de transactie uitgevoerd conform de kaderovereenkomst van 14 oktober 2014, zoals deze bekendgemaakt werd in de persmededeling van 15 oktober 2014. Twee winkelpanden werden nog niet verworven gelet op verplichtingen in hoofde van de OVAM-reglementering waaraan nog niet werd voldaan. De overdracht van deze twee panden werd in afwachting hiervan uitgesteld.



Wilrijk (aankoop winkelpand)

Op **27 oktober 2014** werd een winkelpand gelegen te Wilrijk, langs de Boomsesteenweg, aangekocht voor een totale investering van 4,24 mio EUR. Dit pand is verhuurd aan een huurprijs op jaarbasis van 0,26 mio EUR en is in gebruik als een winkelvestiging onder de handelsnaam GAMMA (DIY).

Marche-en-Famenne (aankoop saldo mede-eigendom)

Op **30 januari 2015** werd het saldo van 25% in de mede-eigendom aangekocht van een winkel, verhuurd aan H&M, in het winkelpark ‘Espace de la Famenne’ te Marche-en-Famenne, en dit voor 0,52 mio EUR. De bijkomende jaarlijkse huurinkomsten bedragen 0,09 mio EUR.

Jemappes (aankoop winkelcomplex)

Op **24 februari 2015** werd een winkelcomplex bestaande uit drie winkels gelegen te Jemappes, aangekocht voor 4,50 mio EUR. Deze winkels zijn verhuurd aan e5 mode, Chaussea en Basic Fit. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen 0,33 mio EUR.

Hoboken (aankoop winkelpand)

Op **3 maart 2015** werd een winkelpand te Hoboken van ca. 1.450m², verhuurd aan Gamma, aangekocht voor 1,90 mio EUR. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen 0,14 mio EUR.

Brugge (aankoop grond)

Op **26 maart 2015** is Retail Estates nv overgegaan tot de aankoop van het perceel grond te Brugge, Veemarktstraat 3, waarop de vennootschap reeds eerder een opstalrecht verkregen had. In het kader van dit opstalrecht werd het winkelpark V-Mart, met 10 winkelpanden, opgericht. Het opstalrecht, met een duur van 36 jaar, had een aanvang genomen op 5 juli 2011.

Ingevolge akte van 26 maart 2015 werd Retail Estates nv eigenaar van voormelde grond zodat er een einde kwam aan deze opstalovereenkomst en behoort de volle eigendom voortaan toe aan de vennootschap. De aankoop werd gerealiseerd mits een investering van 3,23 mio EUR.

Bovenstaande verwervingen zijn in lijn met de reële waarde van de betrokken winkelpanden of –parken.

OPTIMALISATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Retail Estates nv besteedt veel aandacht aan de wijzigende behoeften van zijn huurders inzake winkeloppervlakte. Verschillende huurders breiden systematisch hun assortiment uit en formuleren geregeld een vraag naar uitbreiding van hun winkelpand. Dit kan gebeuren door de overname van oppervlakte van aangrenzende huurders die soms te ruim gehuisvest zijn of zelfs door nieuwbouw waarbij een stuk aan het winkelpand wordt bijgebouwd. Soms wordt zelfs gekozen voor een combinatie van beide. Een recent voorbeeld hiervan is de uitbreiding van het winkelpand van Aldi in Aiseau-Presles, in de periferie van Charleroi. De oorspronkelijke ruimte werd eerst uitgebreid met 242m² die gerecupereerd werd van de aangrenzende winkelruimte van een Eldi-verkoops punt en vervolgens met 121m² nieuwbouw. Deze verbouwing laat Aldi toe een ruimer aanbod aan non-foodproducten en een nieuwe bakkerijafdeling te combineren met haar oorspronkelijke, verouderde en te kleine winkelpand.

Verbouwingen beogen niet altijd enkel de wijziging van de winkeloppervlakte; geregeld maakt Retail Estates nv gebruik van deze gelegenheid om ook de gevelpartij van het winkelpand te slopen en te vervangen door een hedendaagse versie die afgestemd is op het imago van de huurder. In het voorbije boekjaar werd zo het pand te

Kortrijk dat Giks Mode en Torfs delen, zowel uitgebreid als van een nieuwe gevel voorzien. Deze investering ligt in de lijn van de facelift die het aangrenzende shopping center heeft ondergaan en helpt onze huurders zich te profileren tegenover de consument.

Dergelijke investeringen laten toe een “win-win”-relatie uit te bouwen met de huurders. Restgronden worden zo gerentabiliseerd en de omzetgroei laat de huurder toe de huurstijging te betalen.

DESINVESTERINGEN

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 0,19 mio EUR gerealiseerd.

Het voorbije boekjaar werden 9 winkelpanden verkocht voor een netto verkoopprijs van 8,08 mio EUR. Op deze gebouwen werd een netto meerwaarde van 0,29 mio EUR gerealiseerd.

De verkochte panden zijn gelegen te Genval (1 pand, 420m²), Wanze (1 pand, 1.000m²), Tienen (1 pand, 1.368m²), Gosselies (1 pand, 1.384m²), Maasmechelen (1 pand, 870m²), Hoei (2 panden, 1.500m²) en Bilzen (2 panden, 750m²). De reële waarde van deze panden bedroeg op het moment van verkoop 7,79 mio EUR.

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

INVESTERINGEN: CONCLUSIE

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2014-2015 verminderd met desinvesteringen, resulteerden in een stijging van 84,75 mio EUR van de vastgoedportefeuille. De totale huurinkomsten stijgen met 2,17 mio EUR in boekjaar 2014-2015 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2014 zouden de huurinkomsten met 4,39 mio EUR gestegen zijn.

De investeringen worden gefinancierd door een mix van eigen vermogen (uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura of in de kapitaalmarkt) en vreemd vermogen (financiering van het werkkapitaal door de banken, uitgifte van een obligatielening,...). De verhouding vreemd vermogen/eigen vermogen die wordt toegepast bij nieuwe investeringen ligt tussen 50% en 55% zodat de schuldgraad die werd vooropgesteld door de raad van bestuur gerespecteerd wordt.

BEHEER VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bedraagt 98,78%.

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 3 kleinere huurders het faillissement aangevraagd. Voor de oninbare vorderingen werden de nodige provisies aangelegd.

Op het einde van dit boekjaar bedragen de uitstaande handelsvorderingen 0,76 mio EUR. 0,13 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 41% (0,31 mio EUR) van het openstaand bedrag op 31 maart 2015.

Schadegevallen

In het voorbije boekjaar was Retail Estates nv slachtoffer van een daad van vandalisme in zijn winkelpark Crescend'Eau te Verviers. Het pand brandde volledig uit en werd heropgebouwd. De schade bedroeg 0,43 mio EUR en werd door de verzekering vergoed.

PRIVATE PLAATSIING VAN OBLIGATIES

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 werd aangewend 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.

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

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Op **28 november 2014** werd het tweede luik van de transactie met Orchestra-Prémaman Belgium nv uitgevoerd en werden vijf winkelpanden bij wijze van inbreng in natura ingebracht in het kapitaal van de

vennootschap, waarbij door de raad van bestuur 269.062 nieuwe aandelen werden uitgegeven, binnen het kader van de bevoegdheden die aan de raad van bestuur zijn verleend inzake het toegestaan kapitaal. De totale inbrengwaarde van deze vijf winkelpanden bedraagt 14,80 mio EUR en vertegenwoordigt een verhoging van het maatschappelijk kapitaal met 6,05 mio EUR (het saldo, 8,74 mio EUR, wordt toegewezen aan de balanspost 'uitgiftepremies'). De uitgifteprijs van deze aandelen werd contractueel vastgesteld op 55 EUR per aandeel. Na deze kapitaalverhoging bedraagt het kapitaal 170,09 mio EUR, vertegenwoordigd door 7.559.473 aandelen.

FUSIE DOOR OVERNAME VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Op 26 september 2014 werd de fusie door overname van de vennootschappen SDW Invest bvba en Ducova bvba vastgesteld door de raad van bestuur, met effect op respectievelijk 30 september 2014 en 31 oktober 2014.

Op 27 februari 2015 werd de fusie door overname van de vennootschappen Erpent Invest nv en Poperinge Invest nv vastgesteld door de raad van bestuur, met effect op 28 februari 2015.

Op 4 maart 2015 werd het fusievoorstel neergelegd strekkende tot fusie door overname van de vennootschap Gentpoort nv door de vennootschap Frun Park Wetteren nv.

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

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Mogelijke overname vastgoedvennootschappen

Op **24 april 2015** heeft Retail Estates nv een overname-



contract afgesloten met het oog op de verwerving van de controle over vier vastgoedvennootschappen. Deze vier vastgoedvennootschappen bezitten in totaal 81 winkelpanden binnen de niche van het perifeer winkelvastgoed in België. Ze hebben een investeringswaarde van 129 mio EUR (hetgeen in lijn is met de waarde zoals bepaald door de vastgoeddeskundige) en een verwacht huurincasso van 7,94 mio EUR. De totale netto-oppervlakte van de winkels bedraagt 75.049m², waarvan 4.250m² leegstaande gebouwen bestemd voor herontwikkeling.

Het overnamecontract bevat één belangrijke opschortende voorwaarde, waarvan de verwezenlijking afhangt van de houding van een commerciële onafhankelijke derde partij. Hierop kan niet worden vooruitgelopen. Bij niet-verwezenlijking voor 30 juni 2015 vervalt de overeenkomst (behoudens indien partijen afstand zouden doen van de opschortende voorwaarde). Zodra de uitkomst hiervan bekend is, zal dit het voorwerp uitmaken van een persmededeling.

Retail Estates nv beschikt over geconfirmeerde kredietlijnen om deze transactie te financieren, mocht ze doorgaan.



Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal

De raad van bestuur van Retail Estates nv heeft op 5 mei 2015 beslist om tot een kapitaalverhoging over te gaan van maximaal 76.224.676 EUR door de uitgifte van maximaal 1.259.912 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 60,50 EUR per aandeel. De aandelen delen in de winst vanaf 1 april 2015, zijnde de aanvang van het lopende boekjaar 2015-2016. Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht de raad van bestuur dat voor het boekjaar 2015-2016 een dividendprognose van 3,20 EUR bruto kan worden vooropgesteld. Het betrof een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met voorkeurrecht voor de aandeelhouders van Retail Estates nv.

De vennootschap richt zich geregeld tot de financiële markten om haar kapitaal te verhogen. De opbrengsten worden geïnvesteerd in de groei van de vastgoedportefeuille en de beperking van de schuldgraad. De kapitaalverhoging biedt een bijkomend investeringspotentieel van ca. 152 mio EUR indien de opbrengst van de kapitaalverhoging aangevuld wordt met een gelijkaardig bedrag aan bankfinanciering.

Tijdens de inschrijvingsperiode met voorkeurrecht die op 21 mei 2015 werd afgesloten, werd op 1.113.317 nieuwe aandelen ingeschreven, hetzij 88,36% van de aangeboden nieuwe aandelen. De 878.538 voorkeurrechten die bij de afsluiting van de inschrijvingsperiode met voorkeurrecht niet werden uitgeoefend, werden op 26 mei 2015 in de vorm van scrips aan investeerders verkocht in het kader van een private plaatsing zoals beschreven in het prospectus. De kopers van die scrips hebben op 146.423 nieuwe aandelen ingeschreven tegen dezelfde inschrijvingsprijs en tegen dezelfde inschrijvingsratio als voor de inschrijving met voorkeurrecht, nl. één nieuw aandeel aan 60,50 EUR voor zes scrips. De bruto-opbrengst van de verrichting bedraagt 76.214.270 EUR.

Afwikkeling kaderovereenkomst

Op 20 mei 2015 heeft Retail Estates nv de exclusieve controle verworven over Fimitobel nv, die eigenaar is van het winkelpand gelegen te Aalst, deel van de hoger vermelde kaderovereenkomst afgesloten met Orchestra-Prémaman Belgium nv. De investeringswaarde van het gebouw bedraagt 1,91 mio EUR en zal een jaarlijks bruto huurincasso van 0,13 mio EUR opleveren.

Het bodemonderzoek betreffende het pand te Aartselaar is thans nog niet afgerond. Retail Estates nv kan zich over de verwerving van dit pand in de huidige stand van zaken niet uitspreken gelet op de vastgestelde bodemverontreiniging.

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”).

Op 5 mei 2015 werd een herwerkte versie van het Corporate Governance Charter goedgekeurd door de raad van bestuur waarbij rekening wordt gehouden met de meest recente ontwikkelingen ter zake. Het 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 7 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 27 mei 2015.

Het zal voorgelegd worden aan de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering van 3 juli 2015 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 2014-2015

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 globale 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 2014-2015 en het boekjaar 2015-2016.

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 2014-2015 werden de volgende bezoldigingen (in EUR) toegekend aan de gedelegeerd bestuurder:

Jan De Nys – gedelegeerd bestuurder	2014-2015
Vaste bezoldiging	205.000
Variabele bezoldiging	60.000
Premies groepsverzekering	35.000
TOTAAL	300.000

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 gesteund op de basis van opgedane ervaring in de detailhandelsomgeving in België en het buitenland evenals commerciële, juridische en financiële kennis die noodzakelijk is voor de uitbouw van een portefeuille perifere winkelpanden en het dagelijks beheer van een beursgenoteerde onderneming. 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. Deze vergoeding bedraagt maximaal 25% van de vaste bezoldiging. Zij is verbonden aan het realiseren van een aantal kwalitatieve en kwantitatieve criteria die voor het boekjaar 2014-2015 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 worden toegekend 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 openbare GVV afziet van prestaties tijdens de opzegtermijn, zal worden berekend 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 aan 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 vaste 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 60.000 EUR gelet op het feit dat de heer Paul Borghgraef als uitvoerend voorzitter tevens naast de gedelegeerd



bestuurder één van de twee effectieve leiders van de vennootschap is en uit deze hoofde een deeltijdse uitvoerende taak waarneemt. Er is niet voorzien in een variabele bezoldiging of enig ander voordeel, noch in een vertrekvergoeding.

4. Totale remuneratie uitvoerende bestuurders

In het boekjaar 2014-2015 werd aan de uitvoerende bestuurders een totale bezoldiging toegekend van 360.000 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 2014-2015:

	Jaarlijkse vaste vergoeding (EUR)	Prestatiegebonden (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
Vic Ragoen	6.000	7.500	13.500
Jean Sterbelle	6.000	6.000	12.000
Marc Tinant	6.000	10.500	16.500
Richard Van Besauw	6.000	9.000	15.000
Christophe Demain	6.000	4.500	10.500
Francis Vroman (bestuurder t.e.m. 21/04/2015)	6.000	1.500	7.500
TOTAAL niet-uitvoerende bestuurders	48.000	54.000	102.000



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 2015-2016 en 2016-2017.

CORPORATE GOVERNANCE CODE (VERSIE 2009)

Retail Estates nv tracht zoveel mogelijk de bepalingen van de Corporate Governance Code na te leven. Op een aantal vlakken zijn er echter afwijkingen. Volgens het “comply or explain”-principe (“pas toe of leg uit”) vervat in de Code is het toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap.

Afwijkingen op principe 1:

Punt 1.5. De voorzitter van de raad van bestuur en de gedelegeerd bestuurder van de vennootschap zijn niet dezelfde persoon, maar in het kader van artikel 14 van de GVV-Wet is Retail Estates nv verplicht om de effectieve leiding toe te vertrouwen aan ten minste twee personen. In het geval van Retail Estates nv zijn de effectieve leiders de voorzitter van de raad van bestuur en de gedelegeerd bestuurder.

Afwijkingen op principe 2:

Punt 2.9. De raad van bestuur heeft nog geen secretaris van de vennootschap aangeduid, aangezien de CFO van de vennootschap steeds aanwezig is bij de vergaderingen van de raad van bestuur en instaat voor de opmaak van de notulen.

Afwijkingen op 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 dagelijks beheer en de bevoegdheden van de CEO, zonder dat de tussenkomst van de raad van bestuur in beginsel vereist is, zouden huurovereenkomsten (inzake detailhandelszaken waarmee een niet-uitvoerende bestuurder verbonden is) tussen de vennootschap en haar niet-uitvoerende bestuurders onder de belangenconflictenregeling (‘significante commerciële banden’) kunnen vallen.

Met de onderneming New Vanden Borre nv (14 winkelpanden) waarvan de heer Vic Ragoen tot en met 31 januari 2015 gedelegeerd bestuurder was, zou er sprake kunnen zijn van significante commerciële banden. Sinds 1 februari 2015 heeft de heer Vic

Ragoen geen operationele verantwoordelijkheden meer bij deze onderneming, maar treedt hij nog steeds als raadgever voor hen op. De door dit bedrijf gehuurde winkelpanden maken echter meestal het voorwerp uit van een handelshuurovereenkomst voor langere duur 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 bestuurder, waarvan de onderneming die hij heeft bestuurd in volle expansie is. Zijn ervaring met de wijzigende marktvorwaarden 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 volgens de vennootschap een afdoend referentiekader voor het oplossen van dagdagelijkse problemen die zich in relatie tot dit bedrijf als huurder

voordoen. Retail Estates nv verhuurt trouwens een aanzienlijk aantal panden aan concurrerende bedrijven van New Vanden Borre nv. Transacties tussen de vennootschap en New Vanden Borre nv vinden plaats tegen gebruikelijke marktvoorwaarden.

Afwijkingen op principe 4:

Punt 4.5. De heer Hubert De Peuter heeft meer dan vijf mandaten in emitterende vennootschappen van vastgoedcertificaten. Naast zijn mandaat bij Retail Estates nv, is de heer De Peuter bestuurder in de emitterende vennootschappen van 9 genoteerde vastgoedcertificaten alsook in één andere openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Punt 4.6. De vooropgestelde 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 oprichting en werking van een auditcomité. Aangezien Retail Estates nv voldoet aan de wettelijke voorwaarden om deze taak op te mogen dragen aan de raad van bestuur als geheel, is de vennootschap ervan overtuigd dat deze aanpak het meest geschikt is voor een vennootschap als Retail Estates nv. Indien de onderneming niet langer zou voldoen aan de voorwaarden om gebruik te maken van de mogelijkheid om de aan het auditcomité toegewezen taken door de raad van bestuur te laten uitvoeren, zal zij het nodige doen om binnen de raad van bestuur een auditcomité in de zin van artikel 526bis van het Wetboek van Vennootschappen op te richten.

Structuur van het aandeelhouderschap

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

	% op datum van aanmelding ¹	Pro forma % op 31.03.2015 ²
Groep Stichting Administratiekantoor 'Het Torentje' en Leasinvest optredend in gezamenlijk overleg	10,03%	10,11%
FPIM nv (Belfius Insurance)	9,76%	9,76%
KBC Groep nv	9,85%	8,86%
AXA nv	7,01%	7,22%
Federale Verzekering	7,99%	5,28%
Publiek	55,36%	58,77%

1 Op basis van de noemer op het ogenblik van aanmelding.
2 Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de informatie die de vennootschap heeft ontvangen van haar aandeelhouders, en rekening houdende met de noemer op 31.03.2015 (7.559.473 aandelen), geeft deze tabel, louter ten informatieve titel, de (vermoedelijke) aandeelhoudersstructuur weer. Het dient te worden opgemerkt dat dit niet noodzakelijk overeenstemt (of niet voor alle aandeelhouders) met de realiteit, aangezien de vennootschap niet noodzakelijk op de hoogte is van aandelentransacties die geen aanleiding hebben gegeven tot onder- of overschrijding van een kennisgevingsdrempel, en dus ook niet tot het verrichten van een transparantiekennisgeving.

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 hebben afgesloten 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 risicobeheersystemen

Conform de Corporate Governance regels en de wetgeving ter zake heeft Retail Estates nv een intern controle- en risicobeheersysteem uitgewerkt, rekening houdend met de aard, omvang en complexiteit van de werkzaamheden van de vennootschap en haar omgeving.



Interne controle is een proces dat onder meer 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 risicobeheersystemen 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 resources 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 worden ondernomen om deze eventuele risico's te monitoren, te vermijden dat de risico's zich voordoen en/of, in voorkomend geval, de impact van deze risico's te beperken.

De vennootschap heeft in het bijzonder interne controle- en risicobeheersystemen uitgewerkt voor de belangrijkste processen binnen de vennootschap, namelijk het beheren van kosten en uitgaven, herstellingen en onderhoud, ontwikkelingen, en het innen van huurgelden.

Interne controle- en risicobeheersystemen met betrekking tot de financiële verslaggeving

Controleomgeving

De controleomgeving voor 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 dagelijks 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 (en als openbare GVV) 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 99,35% van het balanstotaal) wordt gewaardeerd door twee internationaal erkende onafhankelijke vastgoeddeskundigen (Cushman & Wakefield en CBRE), die elk een deel van de vastgoedportefeuille waarderen.

Risicoanalyse

Op periodieke managementvergaderingen 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 vennootschap. Deze acties zijn erop gericht tot een evenwichtig risicobeleid te komen en dit steeds met eerbied voor de strategische doelstellingen en de risicoappetijt die door de raad van bestuur wordt vooropgesteld.

Controleactiviteiten

Er zijn controleprocedures in werking met betrekking tot de belangrijkste activiteitsdomeinen van de vennootschap, zoals voor het 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 bovendien gekoppeld aan 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 in het jaarlijks financieel verslag, dat tevens ter beschikking wordt gesteld op de website van de vennootschap.

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., met inachtneming van het “four-eyes”-principe. Vergelijkingen met forecast en budgetten worden besproken. Het management brengt elk kwartaal uitvoerig verslag uit over de financiële staten aan de raad van bestuur (die tevens de taken van “auditcomité” op zich neemt), 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.

Passend risicobeheerbeleid

De voornaamste risico's waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt, betreffen (i) de marktwaarde van het vastgoed, (ii) evoluties in de huurmarkt, (iii) de bouwkundige staat van de gebouwen, (iv) financiële risico's zoals onder meer liquiditeitsrisico, het gebruik van financiële instrumenten en bancaire tegenpartij- en convenantenrisico, (v) vergunningtechnische risico's, (vi) wijziging van de verkeersinfrastructuur, (vii) bodemverontreiniging, (viii) risico's verbonden aan fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen, en (ix) reglementaire risico's.

Voor elk van de opgesomde risico's zijn maatregelen en procedures in voege om de risico's te identificeren en te monitoren, en om te vermijden dat de risico's zich zouden realiseren, en/of om de impact van deze risico's,

in voorkomend geval, te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen. Dit is de taak van de risk manager.

Integriteitsbeleid

Het integriteitsbeleid (waarop wordt toegezien door de persoon belast met de “compliance functie”) omvat verschillende aspecten, waaronder het voorkomen van handel met voorkennis, belangenconflicten en onverenigbaarheid van mandaten, niet-corruptie, beroepsgeheim, enz.

De effectieve leiding onderzoekt, op regelmatige basis, welke andere domeinen en activiteiten deel zouden moeten uitmaken van de werkdomeinen van de compliance functie. De “onafhankelijke compliance functie” wordt ingevuld als een onafhankelijke functie binnen een organisatie, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. We bespreken hieronder de belangrijkste:

Voorkomen van handel met voorkennis

Overeenkomstig de principes en de waarden van de vennootschap en in het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code, heeft Retail Estates nv in zijn gedragscode (“Verhandelingsreglement”) regels opgenomen die moeten worden nageleefd door de bestuurders, werknemers en aangestelde personen die financiële instrumenten uitgegeven door Retail Estates nv willen verhandelen. De regels van het Verhandelingsreglement werden afgestemd op het K.B. van 5 maart 2006 met betrekking tot marktmisbruik. Het Verhandelingsreglement van de vennootschap maakt integraal deel uit van het Corporate Governance Charter

en kan (afzonderlijk) worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

Het Verhandelingsreglement heeft onder meer betrekking op de openbaarmaking van informatie aangaande dergelijke transacties en bepaalt onder meer:

- beperkingen inzake het uitvoeren van transacties in financiële instrumenten van de vennootschap tijdens welbepaalde periodes voor de bekendmaking van de financiële resultaten (“gesloten periodes”) of tijdens elke andere als gevoelig beschouwde periode (“sperperiodes”);
- de aanstelling van een compliance officer die toeziet op de naleving van het Verhandelingsreglement door de bestuurders en de andere aangeduide personen;
- de voorafgaande kennisgeving voor elke transactie in financiële instrumenten van de vennootschap aan de compliance officer; en
- de openbaarmaking van elke transactie.

Belangenconflicten en onverenigbaarheid van mandaten

Er wordt verwezen naar de passage opgenomen onder ‘Regeling van belangenconflicten’ op pagina 45 van dit verslag.

Niet-corruptie

Retail Estates nv legt sterk de nadruk op de principes van eerlijkheid en integriteit en verwacht een gelijkaardige houding van derde partijen waarmee de vennootschap zaken doet.

Beroepsgeheim

Het is uitdrukkelijk verboden voor de leden van de organen van de vennootschap en van het personeel om vertrouwelijke informatie die zij tijdens de uitoefening van hun taken bekomen voor oneigenlijke doeleinden te gebruiken of te onthullen.

Politieke activiteiten

Retail Estates nv handelt op een maatschappelijk verantwoorde wijze volgens de wetten van het land waarin de vennootschap actief is bij het nastreven van legitieme commerciële doelstellingen.

Onafhankelijke controlefuncties

Risicobeheerfunctie

Voor de risico's waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt, zijn maatregelen en procedures in voege om de risico's te identificeren en te monitoren, en om te vermijden dat de risico's zich zouden realiseren, en/ of om de impact van deze risico's, in voorkomend geval, te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen. Dit is de taak van de risk manager.

De risk manager wordt benoemd voor een looptijd van 3 jaar.

Onafhankelijke compliancefunctie

De raad van bestuur heeft als compliance officer de heer Paul Borghgraef aangesteld. Hij is tevens effectieve leider en voorzitter van de raad van bestuur. Vanuit zijn functie is hij in het bijzonder verantwoordelijk voor de naleving van het integriteitsbeleid zoals hierboven beschreven.

De duur van het mandaat van Paul Borghgraef als compliance officer is gelijklopend met diens bestuursmandaat (dat verstrijkt op de jaarvergadering van 2015).

Onafhankelijke interne auditfunctie

De persoon belast met de interne auditfunctie is belast met een onafhankelijke en permanente beoordelingsfunctie van de activiteiten van de vennootschap, en verricht onderzoek naar de kwaliteit

en de doeltreffendheid van de bestaande procedures en methoden van interne controle.

Jaarlijks zal de interne auditor zijn bevindingen presenteren.

De interne auditfunctie wordt uitgeoefend door een externe consultant, in casu VMB, vertegenwoordigd door de heer Luc Martens. Deze functie wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de CFO van de vennootschap, die over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikt.

Interne controlefuncties binnen Retail Warehousing Invest nv

Rekening houdend met het proportionaliteitsbeginsel worden de interne controlefuncties, zoals hierboven beschreven, door dezelfde personen uitgeoefend op het niveau van Retail Warehousing Invest nv (de dochtervennootschap van Retail Estates nv met het statuut van institutionele GVV).

De invulling van deze functies kan, mutatis mutandis (en voor zover relevant), volgens hetzelfde beleid als Retail Estates nv worden ingevuld op het niveau van Retail Warehousing Invest nv.

5. BEHEER VAN DE VENNOOTSCHAP

SAMENSTELLING

De raad van bestuur van Retail Estates nv bestaat op 31 maart 2015 uit 9 bestuurders, zijnde 7 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 9 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 salarisgerechtigde medewerker, kaderlid, lid van het directiecomité, gedelegeerde voor het dagelijks beheer, uitvoerend bestuurder of lid van het directiepersoneel van Retail Estates nv of een verbonden onderneming zijn en geen soortgelijke functie hebben bekleed tijdens de laatste vijf jaar vóór hun benoeming;
- vanwege Retail Estates nv of van een verwante onderneming geen andere vergoedingen of belangrijke voordelen van vermogensaard ontvangen of ontvangen hebben dan deze in het kader van hun mandaat;
- alleen of gezamenlijk met een vennootschap waarover de bestuurder de controle uitoefent, geen hoofdaandeelhouder of aandeelhouder van meer dan 10% van Retail Estates nv zijn, noch bestuurder of kaderlid zijn van dergelijke aandeelhouder of hem vertegenwoordigen. Indien de bestuurder een deelneming van minder dan 10% bezit, mag hij de beschikkingsdaden met betrekking tot zijn aandelen of de uitoefening van de eraan gekoppelde rechten niet onderwerpen aan conventionele bepalingen of aan unilaterale verbintenissen die hij zou onderschreven hebben. De bestuurder mag een dergelijke aandeelhouder in geen enkel geval vertegenwoordigen;
- geen betekenisvolle commerciële band hebben, noch tijdens het afgelopen jaar gehad hebben, noch verwachten te hebben met Retail Estates nv of met



- een verwante onderneming hetzij direct, hetzij als vennoot, aandeelhouder, bestuurder, hoger kaderlid of directiepersoneel van een organisatie met dergelijke band;
- geen vennoot of salarisgerechtigde zijn, noch tijdens de laatste drie jaar 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 een van de personen omschreven in een 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 GVV 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 en de heer Demain namens de Belfius-groep.

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 vennootschap 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 het boekjaar 2014-2015 zes keer samen. Het remuneratiecomité vergaderde tweemaal.

De raad van bestuur kan pas geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste 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 ten minste 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 voorziet, doorslaggevend. In uitzonderlijke gevallen, overeenkomstig artikel 521 van het Wetboek van Vennootschappen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van Retail Estates nv zulks vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de vaststelling van de jaarrekening en de aanwending van het toegestaan 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 is verantwoordelijk voor de operationele taken, die verband houden met het beheer van de vastgoedportefeuille en de werking van de vennootschap. 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 openbare GVV in de zin van artikel 14 van de GVV-Wet aangeduid.

De mandaten van alle bestuurders komen dit jaar te vervallen, onverminderd het recht tot herbenoeming.

ACTIVITEITENVERSLAG

- De raad van bestuur nam in het voorbije boekjaar onder meer volgende beslissingen:
- verkoop van 9,19 mio EUR onroerende goederen;
 - verkoop van de vennootschap Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl;
 - uitbreiding van de portefeuille met 99,41 mio EUR onroerende goederen via aankoop of inbreng in natura;
 - fusie door absorptie van SDW Invest bvba, Ducova bvba, Erpent Invest nv en Poperinge Invest nv;
 - verwerving van de controle over Frun Park Wetteren nv, Gentpoort nv en Mijn Retail nv;
 - omvorming naar het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap;
 - 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 2014-2015 twee keer samen, nl. op 28 november 2014 en op 19 januari 2015, in functie van het opstellen van het budget 2015-2016 waarbij enerzijds de remuneratiepolitiek van de personeelsleden werd besproken en anderzijds de recurrente vergoedingen die betaald worden aan externe dienstverleners werden geïnterviewd.

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 mogen worden uitgevoerd.

Retail Estates nv maakt dan ook van deze mogelijkheid gebruik. Ter zake beschikt de heer Tinant als onafhankelijk bestuurder over de nodige deskundigheid op het vlak van reporting en audit. Indien de vennootschap niet langer zou voldoen aan de voorwaarden om gebruik te maken van de mogelijkheid om de aan het auditcomité toegewezen taken door de raad van bestuur te laten uitvoeren, zal zij het nodige doen om binnen de raad van bestuur een auditcomité in de zin van artikel 526bis van het Wetboek van Vennootschappen op te richten.

De taken van dit auditcomité betreffen hoofdzakelijk de monitoring van het financiële 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 te worden beantwoord.

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, via een bijzondere volmacht.

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 36 t.e.m. 38 van de GVV-Wet wanneer bij een verrichting met de openbare GVV of met een vennootschap waarover zij de controle heeft een van de personen vermeld in dit artikel (bestuurder, zaakvoerder of promotor van de GVV,...) 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 17 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):
voorzitter 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 2014-2015³: 6
Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2014-2015⁴: –

Uitvoerend bestuurder:



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

2015
Belangrijkste overige functies: bestuurder Paestum nv/
Orelia nv (Bouw- en Immobiliëngroep Maes/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 2014-2015¹: 6

³ Totaal aantal raden van bestuur: 6

⁴ Totaal aantal remuneratie- en benoemingscomités in het boekjaar 2014-
2015: 2

Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2014-2015²: –

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 (statutair zaakvoerder van de
GVV Leasinvest Real Estate Comm.V.A.), Leasinvest Immo
Lux sa, Leasinvest Services nv,...
Comités: –
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2014-2015: 6
Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2014-2015: –



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

Manager, bestuurder van de GVV Care Property Invest,
bestuurder KBC Vastgoedinvesteringen nv, bestuurder
KBC Vastgoedportefeuille België nv, bestuurder Mechelen
City Center nv,...
Comités: –
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2014-2015: 6
Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2014-2015: –



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

consultant New Vanden Borre nv
Comités: voorzitter remuneratie- en benoemingscomité
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2014-2015: 4
Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2014-2015: 2



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

Belgium nv, bestuurder Blauwe Toren nv, bestuurder
Brustar One nv, bestuurder Cabesa nv,...
Comités: –
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2014-2015: 4
Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2014-2015: –



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, gedelegeerd bestuurder van Familia / EPC
Scrl, bestuurdersmandaten bij SRIW nv, Les Editions de
l’Avenir (Corelio),...
Comités: lid van het remuneratie- en benoemingscomité
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2014-2015: 6
Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2014-2015: 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 2014-2015: 5
Aantal aanwezigheden remuneratie- en
benoemingscomité in 2014-2015: 2



Christophe Demain (1966): bestuurder
Kantooradres: Belfius Insurance nv – Galiléelaan 5 – 1210 Brussel
Einde van het mandaat: 2015
Belangrijkste overige functies: Chief Investment Officer bij Belfius Insurance nv, bestuurder van de GVV Cofinimmo nv, bestuurder First Retail International nv, voorzitter van de raden van bestuur van LFB nv, Coquelets nv,...
Comités: –
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2014-2015: 4
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2014-2015: –



Francis Vroman (1949): bestuurder tot en met 21 april 2015
Kantooradres: Federale Verzekering – Stoofstraat 12 – 1000 Brussel (tot december 2014)
Einde van het mandaat: 21/04/2015
Belangrijkste overige functies: gedelegeerd bestuurder Federale Real Estate nv en bestuurder-adviseur Federale Verzekering tot december 2014, bestuurdersmandaten bij Axxes, Benor, Inaco, K-Building, Senior Housing Invest, Foncière du Pré-Aily, Trilogis,...
Comités: –
Aantal aanwezigheden raad van bestuur in 2014-2015: 1
Aantal aanwezigheden remuneratie- en benoemingscomité in 2014-2015: –

De heer Francis Vroman heeft in het boekjaar 2015-2016, op 21 april 2015, zijn ontslag ingediend als bestuurder van Retail Estates nv.

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 openbare GVV een beursgenoteerde vennootschap 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 en zijn dochtervennootschappen bedragen 0,10 mio EUR excl. BTW.

De honoraria van Deloitte Bedrijfsrevisoren voor de wettelijke opdrachten van de commissaris (bijv. verslagen voor fusies), bedragen 0,02 mio EUR excl. BTW. De honoraria voor studie- of bijstandsopdrachten, meer bepaald inzake fiscaliteit en due diligenceopdrachten bedragen 0,17 mio EUR excl. BTW.

VASTGOEDEXPERTISE

Conform de GVV-Wetgeving 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 heer Jérôme Lits, en aan CBRE nv (Lloyd Georgelaan 7 te 1000 Brussel), vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen.

In het afgelopen boekjaar was een vergoeding van 0,28 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 onroerende goederen. Aan CBRE werd een ereloon van 0,24 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 onroerende goederen.

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
GEREGLEMENTEERDE MARKT

KAPITAALSTRUCTUUR (OP 31 MAART 2015)
Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgelegd op 170.091.087,57 EUR en is verdeeld over 7.559.473 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 24 oktober 2014 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 de GVV-Wetgeving – en in de statuten van Retail Estates nv. De statuten van Retail Estates nv wijken niet af van de wettelijke bepalingen opgenomen in voormelde reglementering.

CONTRACTUELE BEPALINGEN

De voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Retail Estates nv financiering verschaft hebben, vereisen het behoud van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. De algemene voorwaarden waaronder deze financieringen toegekend zijn, bevatten een beding van vervroegde opeisbaarheid naar discretie van de bankinstellingen bij controlewijziging. Bovendien werd met een aantal financiële instellingen een covenant opgenomen in de kredietovereenkomsten waarbij Retail Estates nv zich ertoe 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 172 van het jaarverslag. Hun laatste herziening dateert van de vergadering van de raad van bestuur van 28 mei 2015.

9. COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN BOEKJAAR 2014-2015

BALANS

De vastgoedbeleggingen (inclusief projectontwikkelingen) zijn toegenomen van 745,92 mio EUR naar 837,12 mio EUR. Dit is vooral te verklaren door de uitbreiding van de portefeuille met 99,41 mio EUR en de verkoop van vastgoedbeleggingen ten bedrage van 9,19 mio EUR. De vaste activa aangehouden voor verkoop zijn gestegen van 4,38 mio EUR naar 4,82 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 5,91 mio EUR activa toegevoegd aan de activa aangehouden voor verkoop in het boekjaar 2014-2015 en voor 5,47 mio EUR activa verkocht.

De vlottende activa bedragen 9,84 mio EUR en bestaan voor 4,82 mio EUR uit activa aangehouden voor verkoop, voor 1,17 mio EUR uit handelsvorderingen, voor 1,40 mio EUR uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor 1,47 mio EUR uit geldmiddelen en kasequivalenten en voor 0,98 mio EUR uit overlopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de openbare GVV bedraagt 381,21 mio EUR. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 maart 2015 170,09 mio EUR, een stijging van 6,05 mio EUR ten opzichte van vorig jaar naar aanleiding van de kapitaalverhoging waarvan hoger sprake. Na aftrek van de kosten voor kapitaalverhoging bedraagt

het boekhoudkundig kapitaal 166,90 mio EUR. Er werden in het boekjaar 2014-2015 269.062 nieuwe aandelen gecreëerd. Om dezelfde reden nemen ook de uitgiftepremies toe van 93,09 mio EUR naar 101,84 mio EUR. De reserves bedragen 77,23 mio EUR en bestaan uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan reële waarde (88,76 mio EUR), het overgedragen resultaat van vorig boekjaren (24,41 mio EUR), beschikbare reserves (9,10 mio EUR), wettelijke reserves (0,41 mio EUR) en verminderd door de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-20,86 mio EUR) en door de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (-24,59 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 openbare GVV classificeert de renteswaps als een kasstroomindekking waarbij is vastgesteld dat de indekkingen 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 35,24 mio EUR en bestaat voor 28,63 mio EUR uit netto courant resultaat en 6,61 mio EUR resultaat op de portefeuille.

De langlopende verplichtingen bedragen 379,22 mio EUR en bestaan voor 340,38 mio EUR uit langlopende financiële schulden met een gemiddelde looptijd van 3 jaar. 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 die nog niet in het bezit zijn van Retail Estates nv.

De kortlopende verplichtingen bedragen 87,01 mio EUR en bestaan voor 10,02 mio EUR uit handelsschulden en andere kortlopende schulden. Deze omvatten vooral de handelsschulden ten belope van 0,80 mio EUR, geraamde belastingsschulden voor 0,70 mio EUR, te ontvangen facturen voor 4,12 mio EUR en exit taksen ten belope van 4,07 mio EUR. De kortlopende financiële schulden bedragen 57,21 mio EUR.

Andere kortlopende verplichtingen zijn gestegen van 0,086 mio EUR tot 15,37 mio EUR. De stijging is te verklaren door de schulden voor de verdere verwerving van de aandelen van Mijn Retail nv die nog niet in het bezit zijn van Retail Estates nv.

Per 31 maart 2015 bedraagt de gemiddelde interestvoet 4,35%.

WINST- EN VERLIESREKENING

Het nettohuurresultaat is gestegen met 5,68 mio EUR, vooral te verklaren door de verwerving van bijkomende panden in het boekjaar 2014-2015 (2,17 mio EUR) en de verwerving van de panden in het vorige boekjaar die dit jaar voor het eerst een volledig jaar huur opleverden (3,47 mio EUR). De verkoop van panden heeft geresulteerd in een daling van het nettohuurresultaat met 0,75 mio EUR. De verkoop van de panden tijdens het vorige boekjaar resulteerde dit boekjaar in een daling van het nettohuurresultaat met 0,08 mio EUR. De impact van contracthernieuwingen bedraagt 0,16 mio EUR. Verder is er nog de impact van korting, leegstand en indexatie (+0,71 mio EUR).

De vastgoedkosten bedragen 3,36 mio EUR en zijn gestegen met 0,32 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 2,89 mio EUR, een stijging van 0,49 mio EUR ten opzichte van vorig jaar, vooral te verklaren door de niet-recurrente kost in het kader van de statutenwijziging met betrekking tot de omzetting naar het statuut van GVV, niet-recurrente handlichtingskosten naar aanleiding van de fusie van de dochtervennootschap Ducova bvba met de GVV en een stijging van de beurs- en noteringskosten door een verhoging van de beurstaks.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt 0,48 mio EUR. Deze winst is het resultaat op de verkoop van 7,79 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 6,13 mio EUR en is

vooral te verklaren door de verscherping van de yield op toplocaties en de impact van huurhernieuwingen.

Het financieel resultaat bedraagt 17,13 mio EUR ten opzichte van 15,79 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 28,63 mio EUR ten opzichte van 25,07 mio EUR vorig jaar.

VOORUITZICHTEN VOOR HET BOEKJAAR 2015-2016

De vennootschap verwacht voor het boekjaar 2015-2016, op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een huurincasso ten bedrage van 54 mio EUR. Dit cijfer houdt enkel rekening met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend en investeringen die gepland en aanbesteed zijn.

Net als in de vorige jaren verwacht Retail Estates nv dat het dividend voor het boekjaar 2015-2016 zal groeien in lijn met voorgaande jaren zodat het minimaal inflatiebestendig is. Retail Estates nv stelt als streefdoel een dividend van 3,20 EUR bruto (2,40 EUR netto) voorop voor het boekjaar 2015-2016. Dit zou een stijging van 3,23% inhouden ten opzichte van het dividend voor het boekjaar 2014-2015 (3,10 EUR bruto).

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/1000
Resultaat boekjaar	29.874.000
Overboeking resultaat op de portefeuille en deelnemingen naar beschikbare reserves (portefeuilleresultaat)	-4.339.000
Te bestemmen resultaat winst van het boekjaar	25.535.000
Overgedragen winst van het vorige boekjaar (IFRS)	20.164.000
Stijging van overgedragen winst naar aanleiding van fusies en andere	1.358.000
Andere	
Uitkering dividend per 31 maart 2015	-23.434.000
Over te dragen resultaat	23.623.000

De raad van bestuur van Retail Estates nv zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders, die zal worden gehouden op 3 juli 2015, voorstellen om over het boekjaar 2014-2015 (dat een aanvang nam op 1 april 2014 om te eindigen op 31 maart 2015) een brutodividend uit te keren van 3,10 EUR bruto (of 2,325 EUR netto, d.i. het nettodividend per aandeel na afhouding van 25% roerende voorheffing) per aandeel dat deelt in het resultaat van het boekjaar 2014-2015.

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.



GEGEVENS OVEREENKOMSTIG HET EPRA REFERENTIESYSTEEM⁵

EPRA Key performance indicatoren

	Definities	EUR/1000	EUR per aandeel
EPRA Resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	28.628	3,79
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.	405.799	53,68
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.	381.212	50,43
	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.		6,75%
EPRA Huurleegstand	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		1,12%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond		11,85%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond		11,60%

EPRA Resultaat	EUR/1000
Netto Resultaat IFRS (groepsaandeel)	35.238
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)	6.131
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	479
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39)	
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	28.628
EPRA Resultaat (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	3,79

EPRA Netto Actief Waarde	EUR/1000
Netto Actief Waarde (groepsaandeel) volgens de jaarrekening	381.212
Netto Actief (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	50,43
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten	
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	381.212
Uit te sluiten:	
Reële waarde van de financiële instrumenten	-24.587
EPRA NAW (groepsaandeel)	405.799
EPRA NAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	53,68

EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	EUR/1000
EPRA NAW (groepsaandeel)	405.799
Toe te voegen:	
Reële waarde van de financiële instrumenten	-24.587
EPRA Triple Netto Actief Waarde (groepsaandeel)	381.212
EPRA NNNAW (EUR/aandeel) (groepsaandeel)	50,43

⁵ Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GVV's 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 Netto Initieel Rendement	EUR/1000
Vastgoedbeleggingen (zonder vastgoed bestemd voor verkoop) fair value	837.121
Transactiekosten	20.741
Investeringswaarde	857.862
Projectontwikkelingen	34.170
Investeringswaarde van het vastgoed, beschikbaar voor verhuring	823.692
Geannualiseerde bruto huurinkomsten	56.512
Vastgoedkosten	-943
Geannualiseerde netto huurinkomsten	55.569
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,75%

EPRA Huurleegstand	EUR/1000
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes	631
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille	56.512
EPRA Huurleegstand	1,12%

EPRA Cost Ratio	EUR/1000
Algemene kosten	2.888
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-3
Te betalen huren op gehuurde grond	488
Vastgoedkosten	3.362
Verminderd met:	
Te betalen huren op gehuurde grond	-488
EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	6.247
Leegstandskosten	-135
EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	6.112
Huurinkomsten verminderd met te betalen huren op gehuurde grond	52.703
	%
EPRA Cost Ratio (incl. leegstandskosten)	11,85%
EPRA Cost Ratio (excl. leegstandskosten)	11,60%

EPRA Evolutie van de brutohuurinkomsten (EUR/1000)					
2014-2015					
	Brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	Verwervingen	Verkopen	Regularisaties m.b.t vorige periodes	Brutohuurinkomsten 2014-2015
Huurinkomsten	51.767	2.172	-748		53.191
2013-2014					
	Brutohuurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter	Verwervingen	Verkopen	Regularisaties m.b.t vorige periodes	Brutohuurinkomsten 2013-2014
Huurinkomsten	44.883	3.013	-207		47.689



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

	01.04.2014 31.03.2015	01.04.2013 31.03.2014	01.04.2012 31.03.2013
Hoogste koers	76,99	61,00	57,98
Beginkoers op 1 april	58,95	58,00	49,50
Slotkoers op 31 maart	76,64	58,92	57,98
Gemiddelde koers	64,91	56,35	52,12
Nettoactiefwaarde (NAV) onder IFRS	50,43	48,90	46,38
Nettoactiefwaarde (na dividend) onder IFRS	47,33	45,90	43,48
Premies NAV na dividend t.o.v. slotkoers min verwacht dividend	51,97%	20,49%	25,01%
Brutodividend	3,10	3,00	2,90
Nettodividend	2,325	2,25	2,175
Dividendrendement	4,22%	5,36%	5,27%
Return nettoresultaat op eigen vermogen	9,24%	8,01%	10,97%
Pay-out ratio	81,15%	86,55%	80,84%
Aantal aandelen	7.559.473	7.290.411	5.813.122
Marktkapitalisatie (mio EUR)	579,36	429,55	337,04
Free float percentage	100%	100%	100%
Gemiddeld dagvolume	2.939	1.929	1.560
Jaarvolume	749.458	493.940	394.563

1. PRESTATIES

BEURSKAPITALISATIE

Retail Estates nv is genoteerd op de continuummarkt van Euronext.

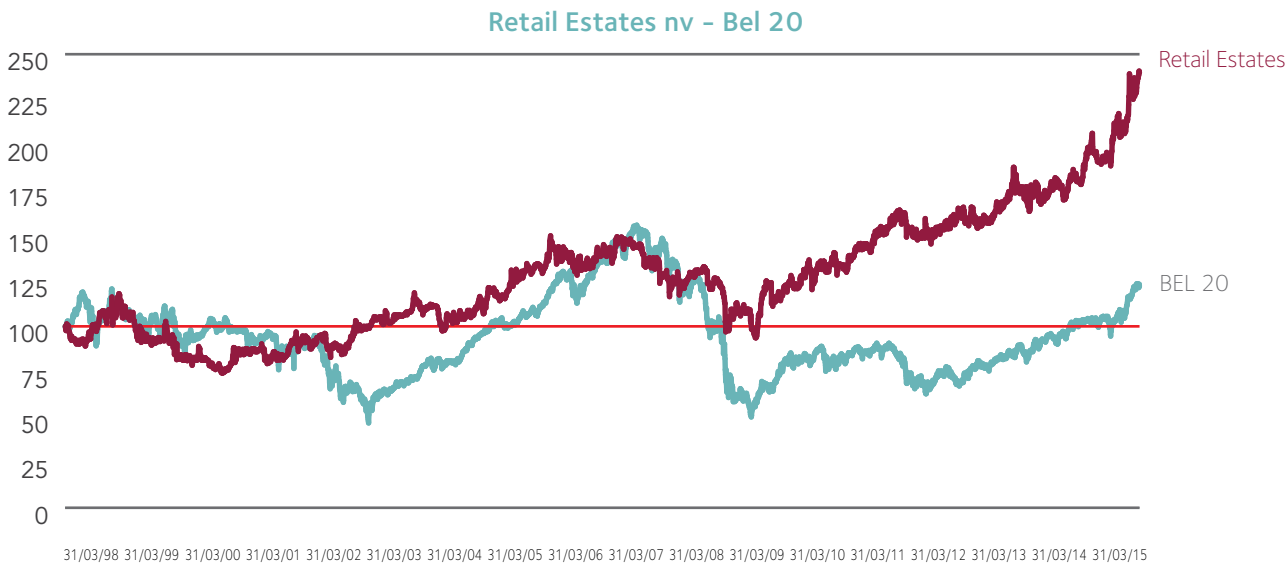
In het raam van de plannen van Euronext om haar koerslijst te hervormen en te harmoniseren en de visibiliteit en liquiditeit van de kleine en middelgrote ondernemingen te bevorderen, werden per 1 maart 2005 relevante benchmarks voor de mid caps en small caps gelanceerd.

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 579,36 mio EUR per 31 maart 2015.

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





BEURSKOERS

Het aandeel bereikt de hoogste koers van het jaar op 30 maart 2015 (76,99 EUR). Het aandeel sloot het boekjaar uiteindelijk af op 76,64 EUR.

Het jaargemiddelde van de koers bedraagt 64,91 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 143,07% ten opzichte van een stijging van de BEL 20 met 25,15%.

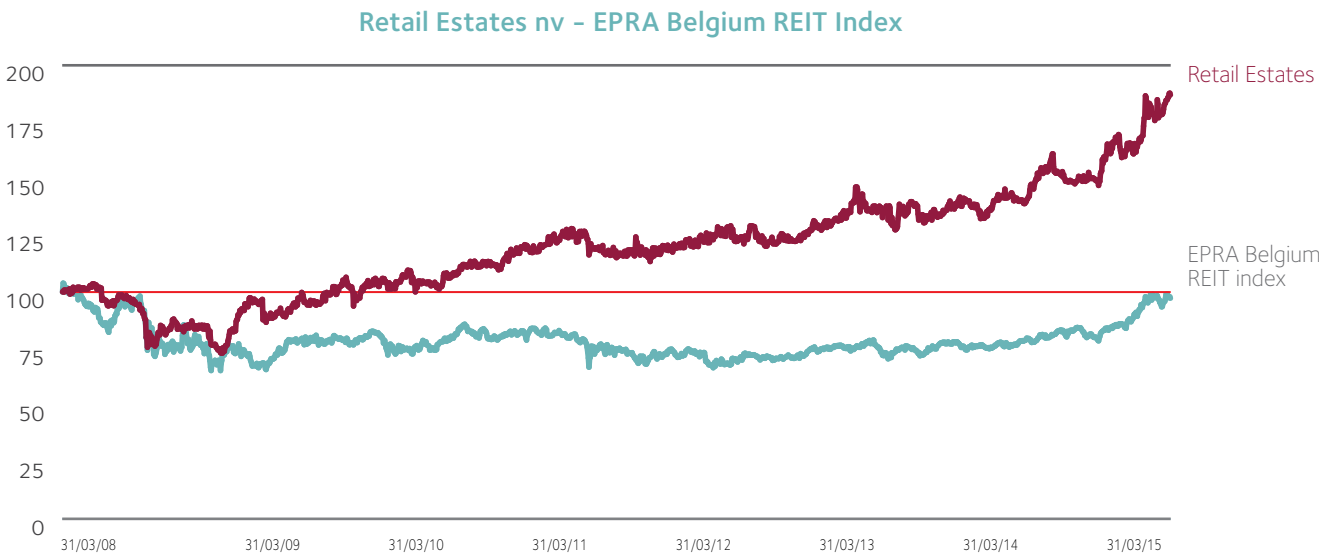
DIVIDEND

Het voorstel van de raad van bestuur aan de algemene vergadering betreffende de bestemming van de resultaten van het boekjaar afgesloten op 31 maart

2015, houdt in dat een bedrag ten belope van 23,43 mio EUR uitgekeerd wordt als brutodividenduitkering (vóór voorheffing).

Dit komt neer op een brutodividend van 3,10 EUR voor de aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 april 2014 (7.559.473 aandelen).

Dit is een stijging met 3,33% in vergelijking met het dividend ontvangen met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31 maart 2014.



PREMIES EN DISCOUNTS

De intrinsieke waarde van het aandeel bij een vastgoedwaardering aan ‘reële waarde’ is het afgelopen jaar gestegen van 48,90 EUR per 31 maart 2014 naar 50,43 EUR per 31 maart 2015 (inclusief dividend).

De NAV (reële waarde), inclusief dividend, maar exclusief de waarde van de financiële instrumenten, bedraagt 53,68 EUR ten opzichte van 52,18 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.

GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

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 GVV’s 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 algemene 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 GVV’s met een vergelijkbare bezettingsgraad en waardegroei van het onderliggende vastgoed.

De koers van het aandeel Retail Estates is het afgelopen boekjaar gestegen met 30,01%. De EPRA Belgian REIT index steeg met 27,72%.

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 3,10 EUR) het afgelopen boekjaar 4,22% ten opzichte van de slotkoers van het aandeel (excl. dividend). De OLO 10-jaarsrentevoet bedraagt op 31 maart 2015 0,43%.

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 moeten de effecten waarvan de rechthebbenden onbekend zijn gebleven, te koop worden aangeboden conform artikel 11 van deze wet. De houders van deze effecten kunnen hun rechten laten gelden tot op de dag van de verkoop. Op 31 maart 2015 heeft de vennootschap nog geen stappen ondernomen om deze effecten te verkopen.

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 is 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 marktdinator teneinde de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen.

De vergoeding voor het afgelopen boekjaar bedraagt 0,025 mio EUR excl. BTW voor 12 maanden.

4. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

De algemene vergadering van de aandeelhouders en de bekendmaking van de jaarresultaten 2014-2015 vindt plaats in de kantoren van Retail Estates nv, Industrielaan 6, Ternat op vrijdag 3 juli 2015 om 10.00u.

Betalbaarstelling dividend	10 juli 2015
Bekendmaking halfjaarresultaten	27 november 2015
Bekendmaking jaarresultaten van het boekjaar 2015-2016	27 mei 2016



Vastgoedverslag

“

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

”



“

WAARDETOENAME VAN DE PANDEN OP TOPLOCATIES

Retail Estates investeert sinds 1998 in winkelvastgoed dat gelegen is in de periferie, de zogenaamde ‘baanwinkels’. Op 17 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die op 31 maart 2015 bestaat uit 554 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 611.076m². De reële waarde bedraagt 837,12 mio EUR.

Vastgoed- verslag

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 om te verhuizen.

De huurders van de panden van Retail Estates nv zijn vooral filiaalbedrijven die de laatste jaren de beste locaties in handen kregen, vaak ten koste van lokale KMO's die deze liggingen historisch controleerden. In die zin is de ontwikkeling vergelijkbaar met deze in de hoofdwinkelstraten van steden. Langs investeringszijde ziet men dat de aantrekkelijke verhouding tussen vraag en aanbod ertoe geleid heeft dat de institutionele investeerders een steeds belangrijkere plaats innemen. 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 merendeel van de panden van Retail Estates nv 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 zich zullen realiseren ten gevolge van de regionalisering van het handelsvestigingsbeleid dat op 1 juli 2014 effectief werd.

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 17 jaar tijd werd een belangrijke portefeuille vergaard die per 31 maart 2015 bestaat uit 554 panden, goed voor een bruto bebouwde winkeloppervlakte van 611.076m². De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 837,12 mio EUR. De investeringswaarde bedraagt 857,86 mio EUR.

De vastgoedportefeuille van de openbare GVV groeide in vergelijking met 31 maart 2014 (toen de reële waarde 745,92 mio EUR bedroeg) met 12,23%. Dit is het resultaat van acquisities evenals de oplevering van een aantal panden in eigen ontwikkeling.

De bezettingsgraad bedraagt 98,78%.

Type gebouw¹

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.

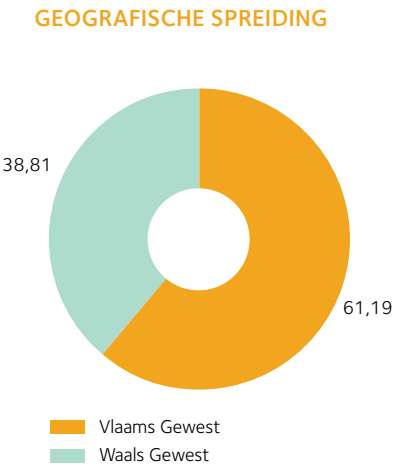
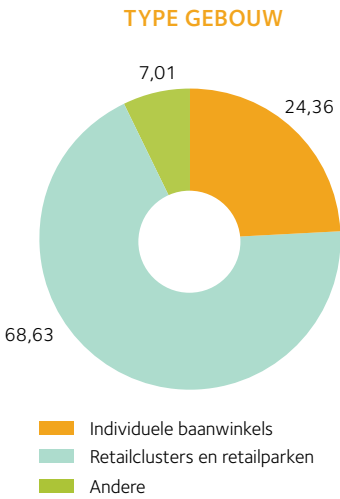
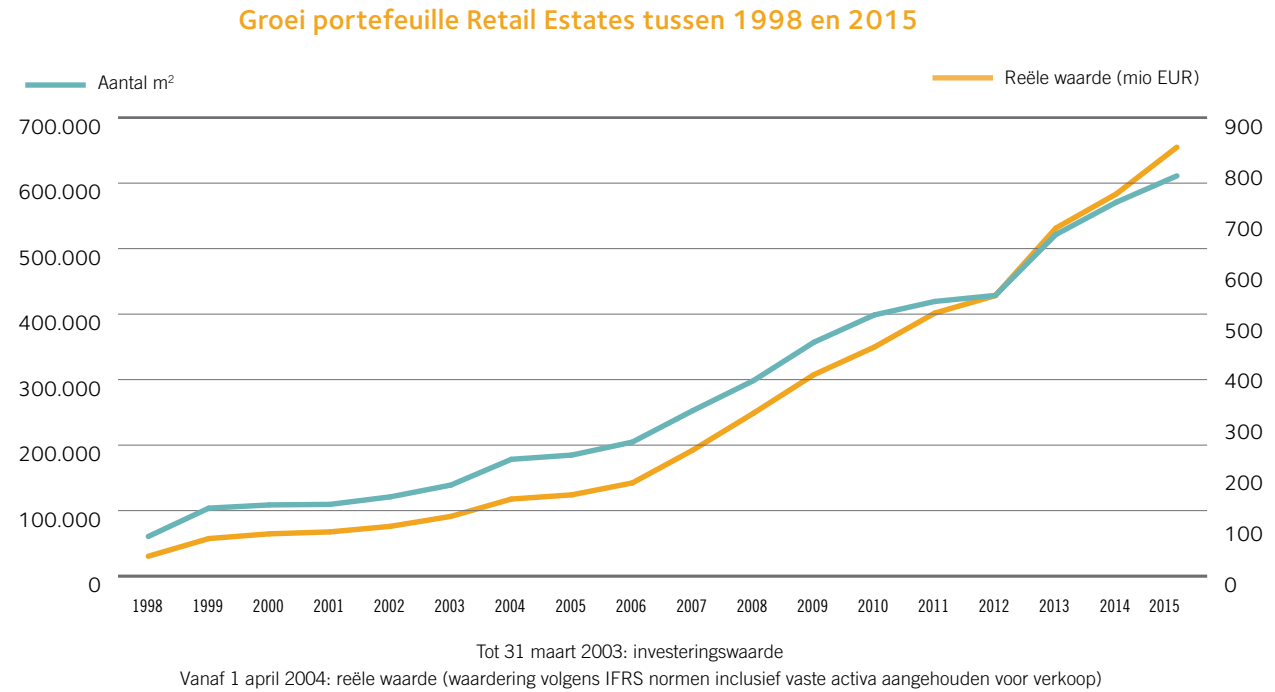
Ander vastgoed bevat hoofdzakelijk kantoren, residentieel vastgoed, horeca en een logistiek complex te Erembodegem. Het complex in Erembodegem is in zijn totaliteit verhuurd aan Brantano nv via een huurovereenkomst met een looptijd van 10 jaar die afloopt op 31 mei 2024. Retail Estates nv investeert 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 veel ruimere aanbod van perifeer vastgoed in die regio.

Nu is deze verhouding herschikt met 61,19% van de portefeuille gelegen in het Vlaamse Gewest ten opzichte



¹ De taartdiagrammen in dit hoofdstuk geven percentages weer op basis van de totale oppervlakte op 31 maart 2015.

van 38,81% in het Waalse Gewest, wat beter aansluit bij de bevolkingsspreiding tussen beide gewesten.

Verder bezit Retail Estates nv één winkelpand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit gewest kent nauwelijks perifeer vastgoed en wordt dan ook door Retail Estates nv niet actief opgevolgd.

Handelsactiviteit van de huurders

Het aandeel van de winkels in schoenen en kleding (26,52% ten opzichte van 29,26% vorig jaar) samen met de retailers in voeding, electro en speelgoed maken meer dan 51% 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 (21,07% in vergelijking met 19,57% 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 93,88%. 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

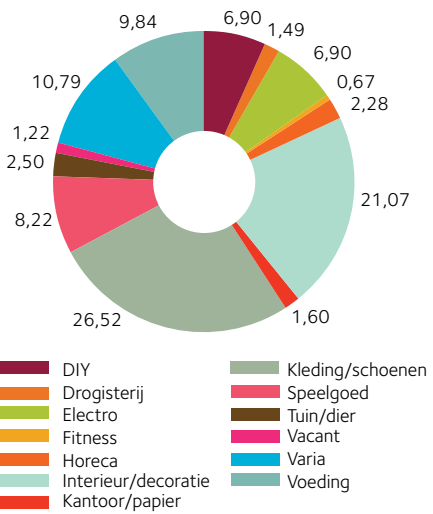
De verschillen in huurprijs zijn niet alleen het gevolg van de karakteristieken van de betreffende locatie, maar vaak ook van de duur van de huurovereenkomsten. Deze kunnen in het beste geval om de 9 jaar herzien worden of anders pas na 18 of 27 jaar. De vraag naar langlopende huurovereenkomsten valt 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 92,48 EUR per jaar. In vergelijking met 1998 (61,15 EUR/m²) bedraagt de stijging 51,23%, 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.

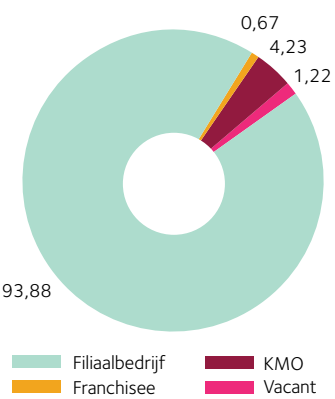
Huurders: top 20

De twintig belangrijkste huurders van Retail Estates nv vertegenwoordigen 57,46% van de brutohuurinkomsten en 55,11% van de totale oppervlakte van de panden die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille. In absolute cijfers vertegenwoordigt Brantano nv 7,72% van de huurincasso en voert hiermee de lijst van de vijf belangrijkste huurders aan. Brantano nv wordt gevolgd door Piocheur nv en verbonden vennootschappen van de Blokkergroep (5,90%), Orchestra-Prémaman nv (4,40%), de Hubogroep (3,81%) en FUN nv (3,78%).

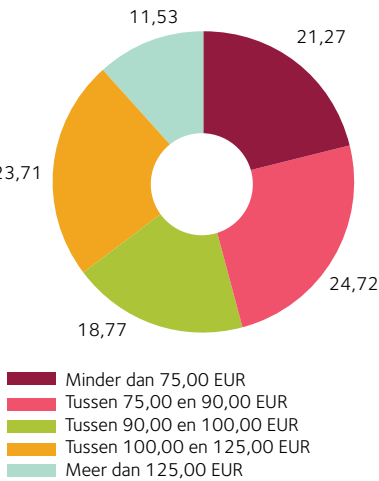
HANDELSACTIVITEIT VAN DE HUURDERS



HUURDERS FILIAALBEDRIJVEN VERSUS ANDERE



HUURPRIJS - PER M²



Samenvatting kerncijfers

	RETAIL ESTATES		
	31.03.15	31.03.14	31.03.13
Geschatte reële waarde ²	837.121.000	745.916.000	675.593.000
Rendement in % (investeringswaarde)	6,80%	6,93%	6,99%
Contractuele huurprijzen	55.880.428	51.144.211	45.618.847
Contractuele huurprijzen inclusief huurwaarde van leegstaande gebouwen	56.511.608	51.823.578	46.580.232
Totaal m² in portefeuille	611.076	570.870	521.452
Aantal panden	554	548	499
Bezettingsgraad in %	98,78%	98,17%	98,13%
Totaal m² in ontwikkeling	32.496	1.800	30.000

2 Deze reële waarde bevat tevens de projectontwikkelingen, die niet inbegrepen zijn in de reële waarde vermeld in de conclusies van de vastgoeddeskundigen per 31 maart 2015 (zie verder in dit hoofdstuk).

Belangrijke opmerking

De vastgoedportefeuille van Retail Estates nv bestaat op 31 maart 2015 uit onroerende goederen die eigendom zijn van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen.

Vastgoedportefeuille Immobilière Distri-Land nv

De vastgoedportefeuille van Immobilière Distri-Land nv bestaat op 31 maart 2015 uit 12 winkelpanden die volledig verhuurd zijn.

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

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

Overzicht vastgoedportefeuille

U vindt hierna het overzicht van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en dochterondernemingen op 31 maart 2015.

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
ANTWERPEN	Cluster Antwerpen-Noord	Bredabaan 964-968, 2170 Merksem Bredabaan 1203-1215, 2900 Schoten		L&L RETAIL BELGIUM SA FUN BELGIUM NV LEGIO IMMO BELGIUM NV KREFEL NV ORCHESTRA-PREMAMAN NV MEDINA NV L.TORFS NV HET BROEKENPALEIS NV JBC NV DEVRESSE SA			
			16.214		2.270.356,64	2.438.070,00	32.736.785,64
	Cluster Antwerpen-Zuid	Boomsesteenweg 649-651, 2610 Wilrijk Boomsesteenweg 652, 2610 Wilrijk Boomsesteenweg 941-945, 2610 Wilrijk Boomsesteenweg 800, 2610 Wilrijk Antwerpsesteenweg 65, 2630 Aartselaar Boomsesteenweg 62-68/86, 2630 Aartselaar		HANDELSMAATSCHAPPIJ PAUL LAMBRECHTS NV KREFEL NV OBEY NV RESIDENTIEEL CARPETLAND NV KEUKENONTWERPERS NV FLEETCARE BVBA TECHNICAL FLEET SUPPORT CENTER BVBA PRO-DUO NV SCHRAUWEN SANITAIR EN VERWARMING NV DARKOM BVBA HILTI BELGIUM NV EDENWOOD NV ODYSSEUS BOUWMARKTEN NV BEDDEN EN MATRASSEN BV HET KEUKENHUIS NV MAXI ZOO BELGIUM BVBA BMS NV FUN BELGIUM NV ORCHESTRA-PREMAMAN NV DISTRI AARTSELAAR-TIELT-WINGE			
			26.402		2.556.887,25	3.046.750,00	29.231.707,68
	Cluster Lier	Donk 54/1-54/4, 2500 Lier Antwerpsesteenweg 308/366, 2500 Lier		ANISERCO NV HEYTENS NEW VANDEN BORRE NV MANYLION BVBA BRANTANO NV KREFEL NV SLAAPADVIES BVBA BELGACOM MOBILE NV FUN BELGIUM NV			
			8.293		789.321,42	909.745,00	7.530.502,32

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
	Cluster Mechelen- Noord	Oscar Van Kesbeecklaan 7, 2800 Mechelen	13.919	PRIMO STADION NV	1.241.697,31	1.436.525,00	17.719.309,62
		Elektriciteitsstraat 39, 2800 Mechelen		MAXI ZOO BELGIUM BVBA			
		Guido Gezellelaan 6-20, 2800 Mechelen		BRANTANO NV			
		Rode Kruisplein 20, 2800 Mechelen		VEDEA 1885 - DE KROON NV			
		Liersesteenweg 432, 2800 Mechelen		LEEN BAKKER BELGIE NV			
	Cluster Mechelen- Zuid	Brusselsesteenweg 437- 441, 2800 Mechelen	7.535	NEW VANDEN BORRE NV	901.530,85	924.770,00	8.835.806,77
		Geerdegemstraat 148, 2800 Mechelen		RESIDENTIEEL (VACANT)			
				DANS- EN EXPRESSIE VZW			
				PRO-DUO NV			
				DEVRESSE SA			
	Individuele baanwinkels en andere	Slachthuisstraat 27, 2000 Antwerpen	6.826	BABYDUMP BV	680.919,52	668.270,00	9.544.126,33
		Frans Beirenslaan 51, 2150 Borsbeek		PIOCHEUR NV			
		Geelsebaan 64, 2460 Kasterlee		FUN BELGIUM NV			
		Antwerpsesteenweg 482-484, 2660 Hoboken					
		Nekkerspoelstraat 447, 2800 Mechelen					
BRUSSEL	Individuele baanwinkels en andere	Jerusalemstraat 48-50, 1030 Schaarbeek	2.229	ALDI CARGOVIL-ZEMST NV	225.202,81	226.075,00	2.764.160,90
		Ninoofsesteenweg 510, 1070 Anderlecht		ORCHESTRA-PREMAMAN NV			
		Charleswoestlaan 219- 312, 1090 Jette		RESIDENTIEEL			

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
HENEGOUWEN	Cluster Ath	Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath	5.270	EURO SHOE GROUP NV	525.515,92	632.400,00	6.474.703,40
				AGIK SPRL			
				JT DOM SCRLFS			
				KRUIDVAT BVBA			
				MATCH SA			
	Cluster Aiseau- Presles	Rue du Campinaire 72- 82, 6250 Aiseau-Presles	8.182	ORCHESTRA-PREMAMAN NV	704.327,20	700.870,00	10.713.513,48
				ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV			
				ALLO TELECOM SA			
				PIOCHEUR NV			
				ELECTRO AV NV			
	Cluster Jemappes	Avenue Wilson 421, 7012 Jemappes	2.962	DEVRESSE SA	327.814,61	325.820,00	5.075.585,29
				ALKEN MAES NV			
				VACANT			
				MONI SPRL			
	Cluster Tournai	Rue des Roselières 10/14, 7503 Froyennes	7.084	OMEGA NV	750.060,44	827.365,10	5.530.979,40
				RSDECO			
				AVEVE NV			
				ELECTRO AV NV			
				ALDI GEMBLOUX SA			
		Rue des Roselières 3, 7503 Froyennes		EURO SHOE GROUP NV			
		Rue de Maire 13A- C/18E, 7503 Froyennes		E5 MODE NV			
				GAMMSS SPRL			
				BASIC FIT BELGIE			
				CHAUSSURES MANIET SA			
				MOBELCO MEUBLES			
				DELCAMBE CHAUSSURES SPRL			
				HEYTENS			
				ANISERCO NV			
				PIOCHEUR NV			
				CARGLASS NV			
				BRSL SPRL			

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
	Individuele baanwinkels en andere	Route de Philippeville 402/422, 6010 Couillet		BRANTANO NV			
		Route Nationale 5, 6041 Gosselies		CARPETLAND 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 Gerpinnes		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		CHARLES VOGELE BELGIUM NV			
		Route de Mons 107, 7390 Quaregnon		CODDS SPRL			
		Route de Mons 124, 7390 Wasmuel		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			
				DEVRESSE SA			
				DELHAIZE GROEP			
				FABRIMODE NV			
				ACTION BELGIUM BVBA			
			38.022		3.204.077,40	3.141.585,00	35.400.078,68

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
LIMBURG	Cluster Genk- Hasseltweg	Hasseltweg, 3600 Genk		VAN BEUREN INTERIORS BVBA			
				KVIK A/S			
				GOBREL SA			
				TOYCHAMP BELGIUM NV			
				SEATS AND SOFAS NV			
			6.500		534.309,10	548.675,00	5.853.487,04
	Cluster Lanaken	Maaseikersteenweg 197, 3620 Lanaken		AVA PAPIERWAREN NV			
				E5 MODE NV			
				SC RETAIL NV			
				TOYCHAMP BELGIUM NV			
			4.150		334.464,68	352.750,00	5.330.304,00
	Cluster Lommel	Binnensingel 46-54, 3920 Lommel		SPORTSDIRECT.COM BELGIUM			
				LIDL			
				LEEN BAKKER BELGIE NV			
				KREFEL NV			
			6.938		690.268,17	650.785,00	9.336.085,09
	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			
			30.930		2.293.693,21	2.799.780,00	37.714.198,90

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)					
	Individuele baanwinkels en andere	Genkersteenweg 160, 3500 Hasselt		PRIMO STADION NV								
		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								
		Klokkeplein, 3740 Bilzen		LIDL								
		Stationsstraat 118, 3920 Lommel		RESIDENTIEEL								
		8.909		628.544,38				672.124,00	8.016.069,52			
		Luik		Cluster Blegny- Barchon				Rue Champs de Tignée 4/14/20-34, 4671 Barchon	MAX BARCHON SPRL			
									LES PERES NOIRS SA			
OPTIC BARCHON SPRL												
CHAUD DIFFUSION SPRL												
SAKER-GRECO												
BRICOPA 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												
11.871			1.084.870,72	1.068.390,00	14.723.348,85							
Cluster Luik Edge of Town	Boulevard Cuivre et Zinc 1-5, 4000 Liège Boulevard Frankignoul, 4000 Liège Boulevard Froidmont 13- 23, 4000 Liège Boulevard Pointcaré 20- 26, 4000 Liège		ANISERCO NV									
			PIOCHEUR NV									
			STAR MODE SPRL									
			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									
			DISTRILED LIEGE SPRL									
LEGIO IMMO BELGIUM NV												
DEV-CREATIONS SA												
ENGELS LIEGE BVBA												
14.650		1.244.430,64	1.271.130,00	15.612.101,66								

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
	Cluster Luik Herstal	Rue des Naiveux 16/24B/40/44, 4040 Herstal	5.204	GOBREL SA L&L RETAIL BELGIUM SA CHARLES VOGELE BELGIUM NV NEW VANDEN BORRE NV REDISCO BVBA AVA PAPIERWAREN NV	634.283,27	616.612,50	4.834.106,52
		Rue des Naiveux 7, 4040 Herstal					
		Rue Arnold Delsupexhe 66B, 4040 Herstal					
	Cluster Verviers	Boulevard des Gérardchamps 118, 4800 Verviers Rue de la Station 8, 4800 Verviers	DELHAIZE GROEP 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	32.287	3.032.134,28	3.013.005,00	44.404.863,94

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
	Individuele baanwinkels en andere	Rue Joseph Demoulin 15, 4000 Liège		ACTION BELGIUM BVBA PROFI SA			
		Rue de Chafnay 5-7, 4020 Jupille-sur-Meuse		EURO SHOE UNIE NV VACANT			
		Rue Servais Malaise 29- 31, 4030 Grivegnée		SERAING DISCOUNT POINT CARRE SPRL			
		Rue de Sewage 3, 4100 Seraing		LIDL GREEN TRADING NV			
		Route du Condroz, 4120 Neupré		MAGIC VIDEO SA F.B.P. SPRL			
		Avenue Laboulle 17, 4130 Tilff		SINISTRI CHRISTOPHE ZHOU SHAODE			
		Rue de Huy 63, 4280 Hannut		ZANIMO SPRL BRANTANO NV			
		Chaussée Romaine S/N, 4300 Waremmé		BLEU CITRON SPRL ORCHESTRA-PREMAMAN NV			
		Rue Joseph Wauters 25A, 4500 Huy		DEVRESSE SA ANISERCO NV			
		Avenue du Bosquet 3, 4500 Huy		RESIDENTIEEL EURO SHOE GROUP NV			
		Grand Route 502, 4610 Beyne-Heusay					
		Rue du Bay-Bonnet, 4620 Fléron					
		Rue Bureau 56, 4620 Fléron					
		Herbesthalerstraat 154, 4700 Eupen					
		Avenue Reine Astrid 236/242, 4900 Spa					
		Boulevard des Anglais, 4900 Spa					
		Rue du Chalet 95, 4920 Aywaille					
			22.089		1.646.744,48	1.820.720,00	22.527.963,18
LUXEMBURG	Cluster Libramont	Avenue de Bouillon 54, 6800 Libramont		PARTY 2000 SPRL MEUBLES DOURET ET FILS			
		Rue de Neufchâteau 5, 6800 Libramont		BRICO ARDENNE SPRL KREFEL NV			
		Rue de Libin 2/2A, 6800 Libramont		AVA PAPIERWAREN NV			
		L'Aliénau 18, 6800 Libramont					
			7.999		638.673,48	645.974,00	10.543.727,22

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
	Cluster Marche-en- Famenne	Avenue de France, 6900 Marche-en-Famenne		MAXI TOYS BELGIUM SA KVIK A/S			
		Chaussée de Liège 13, 6900 Marche-en-Famenne		ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV C&A BELGIE CV			
		Rue du parc Industriel 5/13, 6900 Marche-en- Famenne		DECORAMA SA LEEN BAKKER BELGIE NV			
				JMBA SPRL PIOCHEUR NV			
				BASILE FAMILY SPRL H&M HENNES & MAURITZ SA			
				HEMA BELGIE BVBA EUROVENTES			
				ELECTRO AV NV FOLLOW UP SPRL			
				CIVADIS SA HUBO BELGIE NV			
			15.183		1.594.754,07	1.649.654,00	17.900.902,64
	Individuele baanwinkels en andere	Rue de Marche 104, 6600 Bastogne		JBC NV GB RETAIL ASSOCIATES SA			
		Avenue de la Gare, 6720 Habay-la-Neuve		ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV MAXI MARKET SPRL			
		Rue de la Vallée 100-108, 6780 Messancy		GOBREL SA MAKE SPRL			
		Rue de la Girafe 21/25, 6830 Bouillon		ZHAN LI FEN BLUE VISION MESSANCY (A CONSTITUER)			
				ALDI VAUX-SUR-SURE SA OMEGA NV			
				BPOST SA			
			10.779		805.937,18	776.470,00	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		492.685,33	479.700,00	6.454.671,73
	Cluster Gembloux	Campagne d'Enée 1-11, 5030 Gembloux		EGGO SA VANDEN BERGH SA			
				VACANT AVA PAPIERWAREN NV			
				AUGEM SPRL ELECTRO AV NV			
				KRUIDVAT BVBA DEVRESSE SA			
				DISTRILED CENTRE BVBA LIDL			
			8.237		796.019,04	793.540,00	11.774.949,48

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
	Cluster Namen- Noord	Rue de Sardanson 20, 5004 Bouge	14.867	FAST FOOD SPRL SECONDE VIE SPRL 2 HB ANS SPRL 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	1.492.586,47	1.513.043,00	18.749.857,43
		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 114/115/117/120, 5100 Jambes	7.572	NEW VANDEN BORRE NV BRANTANO NV DEVRESSE SA QUICK RESTAURANTS SA KREFEL NV	705.547,62	719.305,00	10.599.272,55
		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	236.956,27	411.040,00	275.033,07
	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 BAVAROIS CONCEPT SPRL	388.471,36	454.050,00	4.127.677,05
Individuele baanwinkels en andere	Ancien Rivage 73, 5020 Malonne	3.227	ANISERCO NV BRANTANO NV MAXI TOYS BELGIUM SA NEW VANDEN BORRE NV	328.736,61	312.145,00	3.878.624,42	
	Chaussée de Wavre 42B, 5030 Gembloux						
	Avenue Reine Elisabeth, 5300 Andenne						
	Avenue de la Belle Mine 24, 5300 Andenne						

Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
Cluster Dendermonde-Mechelsestwg	Leopold II-laan, 9200 Dendermonde	15.037	DELHAIZE GROEP BELLOLI BVBA DISTRi DENDERMONDE-TONGEREN LEEN BAKKER BELGIE NV FUN BELGIUM NV BASIC FIT BELGIE KREFEL NV RESIDENTIEEL (VACANT) GAM NV KRUIDVAT BVBA	1.323.707,64	1.654.070,00	7.627.022,04
	Mechelsesteenweg 35/51/136-138D-140, 9200 Dendermonde					
	Oude Vest 70, 9200 Dendermonde					
Cluster Eeklo	Stationsstraat 76 – Krügercenter, 9900 Eeklo Gentsesteenweg 1A, 9900 Eeklo	13.142	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	1.365.051,60	1.258.495,00	18.332.206,90
Cluster Gent-Zuid	Kortrijksesteenweg 1036/1149/1178/ 1182A/1192B/1200, 9051 Sint-Denijs-Westrem	14.600	FUN BELGIUM NV AS ADVENTURE NV HEYTENS GDW-GENT BV FINSBURY PROPERTIES NV NEW VANDEN BORRE NV KREFEL NV DEUTSCHE BANK EUROPE GMBH DEVRESSE SA PIOCHEUR NV PRIMO STADION NV CAVRILo NV CARPETLAND NV	1.675.119,95	1.853.914,00	21.250.147,44
	Wallekensstraat 24-28, 9051 Sint-Denijs-Westrem					
	Kortrijksesteenweg 1206, 9051 Sint-Denijs-Westrem					

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
	Cluster Oudenaarde	Gentstraat 47-67, 9700 Oudenaarde		EXTRA VERTES BVBA C&A BELGIE CV LEEN BAKKER BELGIE NV CHARLES VOGELE BELGIUM NV PIOCHEUR NV ALBERT HEIJN BELGIE NV BAPE BVBA KRUIDVAT BVBA VACANT BPOST SA			
			7.953		641.097,67	636.240,00	6.894.024,00
	Cluster Sint-Niklaas	Parklaan 50/87, 9100 Sint-Niklaas Plezantstraat 268, 9100 Sint-Niklaas Kapelstraat 119, 9100 Sint-Niklaas		GUNGO BVBA ELECTRO AV NV RESIDENTIEEL FUN BELGIUM NV ALDI ERPE-MERE NV IMETAM BVBA			
			5.736		592.749,75	568.830,00	5.143.659,84
	Cluster Wetteren	Brusselsesteenweg/ Oosterzelesteenweg, 9230 Wetteren		AMELIM NV ATITA NV JBC NV L.TORFS NV NEW VANDEN BORRE NV SLAAPADVIES BVBA SPORTSDIRECT.COM BELGIUM VERITAS NV RETAIL BELGIE BVBA L&L RETAIL BELGIUM SA REDISCO BVBA ORCHESTRA-PREMAMAN NV C&A BELGIE CV WAMO BVBA			
			10.423		1.296.201,82	1.354.990,00	20.734.512,00

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)	
	Individuele baanwinkels en andere	Fratersplein 11, 9000 Gent		LIDL				
		Brusselsesteenweg 662, 9050 Gentbrugge		POER-VOE BVBA MUYS NV JBC NV				
		Maïsstraat 3, 9060 Zelzate		DAMART TSD NV				
		Antwerpsesteenweg 84, 9080 Lochristi		BRUYNZEEL KEUKENS NV CARPETLAND NV				
		Brusselsesteenweg 75, 9090 Melle		BRANTANO NV KREFEL NV				
		Puitvoetstraat 6B, 9100 Sint-Niklaas		LEGIO IMMO BELGIUM NV RESIDENTIEEL				
		Zelebaan 67/79, 9160 Lokeren		WALAUT NV 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						
		Nachtegaalstraat 8A, 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						
				54.779		3.891.166,30	4.061.406,84	56.496.005,89

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
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		565.939,38	682.770,00	6.723.455,73
	Cluster Halle	Edingensesteenweg 75, 1500 Halle		SC RETAIL NV DEVRESSE SA AVEVE NV			
		Bergensesteenweg 162/ 420A/460, 1500 Halle Demaeghtlaan 216-218, 1500 Halle		BRANTANO NV GEE CONCEPT BVBA BRANTANO NV			
			7.456		519.640,94	721.040,00	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		434.610,80	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 ORCHESTRA-PREMAMAN NV			
		Tiensesteenweg 1B, 3360 Korbeek-Lo					
			5.065		613.346,71	609.960,00	7.507.703,99
	Cluster Sint- Joris-Winge	Aarschotsesteenweg 9, 3390 Sint-Joris-Winge		AS ADVENTURE NV FUN BELGIUM NV BRANTANO NV			
			6.371		810.853,94	774.523,00	12.498.582,95
	Cluster Zaventem	Leuvensesteenweg 350/375, 1930 Zaventem		CARPETLAND NV VONIKA BVBA E-LOGISTICS NV BELGA FILMS SA PROMO SAPIENS NV DEVRESSE SA SND SA			
		Leuvensesteenweg 8, 1932 Sint-Stevens- Woluwe Jozef Van Damstraat 3C, 1932 Sint-Stevens- Woluwe		ANISERCO NV SPAR RETAIL NV ZEEMAN TEXTIELSUPERS NV KRUIDVAT BVBA			
			15.461		1.231.686,45	1.238.320,00	17.309.081,56

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
	Individuele baanwinkels en andere	Waterloosesteenweg 39, 1640 Sint-Genesius-Rode		CEMepro SPRL BRANTANO NV			
		Ninoofsesteenweg 386, 1700 Dilbeek		JBC NV DEVOTEC BVBA RESIDENTIEEL			
		Assesteenweg 66, 1740 Ternat		ALDI CARGOVIL-ZEMST NV LEEN BAKKER BELGIE NV PIOCHEUR NV			
		Schaarbeeklei 115, 1800 Vilvoorde					
		Goudbloemstraat 2-4, 1800 Vilvoorde					
		Waardbeekdreef 6, 1850 Grimbergen					
	Individuele baanwinkels en andere	Hoogstraat 7/7A, 1930 Zaventem					
		Brusselsesteenweg 4, 3020 Herent					
		Leuvensesteenweg 166- 168, 3290 Diest					
		Reizigersstraat 77, 3300 Tienen					
			14.549		1.407.376,47	1.293.465,00	14.798.698,21
WAALS- BRABANT	Individuele baanwinkels en andere	Avenue Reine Astrid 4-6, 1300 Wavre		BRANTANO NV PIOCHEUR NV			
		Rue Pont du Christ 32, 1300 Wavre		VACANT COUCKE SPRL BRICO BELGIUM NV			
		Rue des Carabiniers, 1300 Wavre		PARDIS SA CARPETLAND NV ORCHESTRA-PREMAMAN NV CHAUSSURES MANIET SA			
		Rue du Bosquet 10(A), 1370 Jodoigne					
		Avenue du Centenaire 42, 1400 Nivelles					
		Rue du Tienne à deux vallées 3, 1400 Nivelles					
	Individuele baanwinkels en andere	Brusselsesteenweg 551, 1410 Waterloo					
		Rue Pierre Flamand 205, 1420 Braine-l'Alleud					
		Grand Route 49, 1435 Corbais					
			10.011		995.967,97	1.100.155,00	13.782.855,42

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
West-Vlaanderen	Cluster Brugge-Noord	Sint-Pieterskaai 20-21/32, 8000 Brugge		GOBREL SA HEMA BELGIE BVBA DELIX 88 BVBA DEVRESSE SA 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			
			15.717		1.404.896,73	1.467.575,00	22.692.550,70
		Cluster Brugge-Oost					
		Maalsesteenweg 42/166/255, 8310 Sint-Kruis		CARPETLAND NV C&A BELGIE CV PICARD BELGIE NV			
			2.484		318.773,75	301.380,00	4.603.138,00
	Cluster Kortrijk-Noord	Ringlaan 11/32, 8500 Kortrijk		I & S FASHION NV IMETAM BVBA L.TORFS NV DE MAMBO BVBA VACANT NEW VANDEN BORRE NV LEEN BAKKER BELGIE NV AVA PAPIERWAREN NV ACTION BELGIUM BVBA PRIMO STADION NV CARPETLAND NV			
		Ter Ferrants 1-4, 8520 Kuurne					
		Ringlaan Noord 4, 8520 Kuurne					
	Cluster Roeselare	Brugsestraat 377, 8800 Roeselare		BRICO BELGIUM NV PIOCHEUR NV ANISERCO NV IMETAM BVBA BELGIAN POSTERS SEATS AND SOFAS NV OMEGA NV NEW VANDEN BORRE NV			
		Brugsesteenweg 356A-C/363/508-510/524, 8800 Roeselare					
			12.903		1.308.494,12	1.277.420,00	15.970.936,68

Provincie	Cluster/IBW	Adres	Bruto opp. (m²)	Huurders	Huurinkomsten (EUR)	ERV (EUR)	Acquisitiewaarde (EUR)
	Individuele baanwinkels en andere	Torhoutsestraat 45, 8020 Ruddervoorde		MATCH SA IMETAM BVBA ELECTRO AV NV VACANT BRANTANO NV ALDI ROESELARE NV C&A BELGIE CV OMEGA			
		Torhoutsesteenweg 610, 8400 Oostende Biezenstraat 16, 8430 Middelkerke Koninklijke Baan 228, 8670 Koksijde Gentstraat 13, 8760 Meulebeke Vijfseweg, 8790 Waregem Frankrijklaan 2, 8970 Poperinge	8.646		682.886,91	724.005,00	10.118.571,43

Op 31 maart 2015 staan er 11 winkelpanden leeg in Waver, Mechelen, Grivegnée, Neupré (2), Ath, Middelkerke, Kuurne, Oudenaarde en Eeklo (2). Er zijn 2 onverhuurde appartementen gelegen te Mechelen

en Dendermonde, en 1 onverhuurd kantoor gelegen te Kuurne. Het gaat in totaal om 1,22% van de totale portefeuille.



3. VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

VERSLAG VAN CUSHMAN & WAKEFIELD

Dit verslag heeft betrekking op 329 panden van de vastgoedportefeuille van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen.

“Wij hebben het genoeg u onze update per 31 maart 2015 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 GVV’s. (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. Op basis van een representatief staal van panden op de Belgische markt, blijkt dat de gemiddelde transactiekost 2,50% bedroeg bij de verkoop van gebouwen met een waarde hoger dan 2.500.000 EUR over de periode 2003-2008.

Voor gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR bekomen we de verkoopswaarde exclusief kosten, overeenkomende met de reële waarde (“fair value”) zoals vooropgesteld door de internationale boekhoudkundige norm IAS 40, door 2,50% transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. Dit percentage zal, indien nodig, periodiek herzien en aangepast worden per schijf van 0,50% voor zover die afwijking wordt waargenomen op de institutionele markt. 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 en de Distri-Land portefeuille wordt de aangepaste markthuur gekapitaliseerd. Deze aangepaste markthuur wordt bepaald door 60% te nemen van het verschil tussen de markthuur en de huidige huur in het geval waar de markthuur groter is dan de huidige huur. Indien dit niet het geval is, dan is de aangepaste markthuur gelijk aan de markthuur. 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 31.03.2015 een investeringswaarde (incl. correcties) van 19,55 mio EUR en een reële waarde van 19,08 mio EUR. In absolute termen is de investeringswaarde gestegen met 14,92%. Dit geeft Immobilière Distri-Land nv een rendement van 6,10%.

De investeringswaarde (incl. correcties) per 31.03.2015 van de portefeuille³ bedraagt 451,51 mio EUR en de reële waarde bedraagt 440,49 mio EUR. Op basis van de investeringswaarde stijgt de waarde van de portefeuille ten opzichte van 31.12.2014 met 1,28%. Dit komt onder meer door de stijging van de investeringswaarde van Distri-Land. Deze is te danken aan de nieuwe contracten die getekend zijn voor de Distri-Land portefeuille en dit aan significant hogere huurprijzen.”

VERSLAG VAN CBRE

Het verslag van CBRE van 31 maart 2015 heeft betrekking op 225 onroerende goederen van Retail Estates nv en zijn dochtervennootschappen. De investeringswaarde van deze onroerende goederen wordt hierbij geschat op 377,19 mio EUR en de reële waarde op 367,99 mio EUR. Deze panden vertegenwoordigen een huurincasso van 25,54 mio EUR, wat een brutorendement van 6,71% vertegenwoordigt.

3 Portefeuille : Retail Estates nv + Immobilière Distri-Land nv + Tongeren + Frun Park Wetteren nv + Gentpoort nv



Financieel verslag

“

De versterking van
het kapitaal voor de vierde keer
geeft ademruimte voor verdere
groei.

”

1. A. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.15	31.03.14
Huurinkomsten	1	53.191	47.689
Met verhuur verbonden kosten	2	-485	-666
Netto huurresultaat		52.706	47.024
Recuperatie van vastgoedkosten			
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	5.312	5.002
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-5.632	-5.222
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten		-51	-43
Vastgoedresultaat		52.334	46.761
Technische kosten	5	-1.466	-1.276
Commerciële kosten	6	-239	-230
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	7	-135	-122
Beheerskosten vastgoed	8	-1.518	-1.417
Andere vastgoedkosten	9	-4	0
Vastgoedkosten		-3.362	-3.044
Operationeel vastgoedresultaat		48.972	43.716
Algemene kosten van de vennootschap	10	-2.888	-2.400
Andere operationele opbrengsten en kosten			
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille		46.084	41.316
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	11	479	236
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	6.131	3.260
Operationeel resultaat		52.694	44.812
Financiële opbrengsten	13	181	260
Interestkosten	14	-17.269	-16.012
Andere financiële kosten	15	-39	-36

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.15	31.03.14
Financieel resultaat		-17.128	-15.787
Resultaat vóór belastingen		35.566	29.025
Belastingen	16	-328	-457
Nettoresultaat		35.238	28.568
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de Groep		35.238	28.568
Minderheidsbelangen			
Toelichting:			
Netto courant resultaat (aandeel Groep) ¹		28.628	25.072
Resultaat op de portefeuille		6.610	3.496

RESULTAAT PER AANDEEL	Bijlagen	31.03.15	31.03.14
Aantal gewone aandelen in omloop	17	7.559.473	7.290.411
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	17	7.381.081	6.930.195
Nettowinst per gewoon aandeel (in EUR) ²		4,77	4,12
Verwaterde nettowinst per aandeel (in EUR)		4,77	4,12
Uitkeerbare winst per aandeel (in EUR) ³		3,81	3,47
Netto courant resultaat per aandeel (in EUR) ⁴		3,88	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 De nettowinst per gewoon aandeel wordt als volgt berekend: nettoresultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen.
3 Op basis van het totaal aantal aandelen.
4 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 3,79 EUR per aandeel per 31.03.2015 versus 3,44 EUR per aandeel per 31.03.2014.

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

Overzicht van het totaalresultaat (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Nettoresultaat	35.238	28.568
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	-2.474	-2.623
Variaties in de reële waarde van kasstroomindexkingen	-705	6.210
TOTAALRESULTAAT	32.059	32.155

2. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.15	31.03.14
Vaste activa		837.602	746.245
Goodwill			
Immateriële vaste activa	20	120	26
Vastgoedbeleggingen ⁵	21	837.121	745.916
Andere materiële vaste activa	20	357	297
Financiële vaste activa			
Handelsvorderingen en andere vaste activa		5	5
Vlottende activa		9.837	9.620
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	22	4.819	4.385
Handelsvorderingen	23	1.168	725
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	24	1.399	1.899
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	1.469	2.189
Overlopende rekeningen	26	982	421
TOTAAL ACTIVA		847.439	755.865
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.15	31.03.14
Eigen vermogen		381.212	356.524
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap		381.212	356.524
Kapitaal	27	166.902	160.962
Uitgiftepremies	28	101.839	93.095
Reserves		77.233	73.900
Nettoresultaat van het boekjaar		35.238	28.568
Minderheidsbelangen			
Verplichtingen		466.227	399.341
Langlopende verplichtingen		379.217	365.825
Provisie		82	102
Langlopende financiële schulden	35	340.379	327.677
Kredietinstellingen		310.631	327.677
Andere langlopende financiële verplichtingen		29.748	0
Andere langlopende verplichtingen	31	38.756	38.046

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	Bijlagen	31.03.15	31.03.14
Kortlopende verplichtingen		87.010	33.516
Kortlopende financiële schulden	35	57.209	22.421
Kredietinstellingen		57.209	22.421
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	32	10.024	7.992
Andere kortlopende verplichtingen	33	15.367	86
Overlopende rekeningen	34	4.410	3.017
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		847.439	755.865

SCHULDGRAAD	31.03.15	31.03.14
Schuldgraad ⁶	51,54%	49,10%

NETTOACTIEF PER AANDEEL (in €) – AANDEEL GROEP	31.03.15	31.03.14
Nettoactiefwaarde per aandeel IFRS ⁷	50,43	48,90
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA ⁸	53,68	52,18
Nettoactiefwaarde per aandeel excl. dividend excl. IAS 39 ⁹	53,34	51,70

5 Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

6 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).

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

8 Het nettoactief per aandeel EPRA (reële waarde) 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) gedeeld door het aantal aandelen.

9 Het nettoactief per aandeel excl. dividend excl. IAS 39 (investeringswaarde) 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 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
- Nettoresultaatverwerking 2014-2015						
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			3.260	-3.260		0
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves			3.437	-3.437		0
- Reclassificatie tussen reserves						0
- Dividenden boekjaar 2013-2014				-21.871		-21.871
- Kapitaalverhoging						0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	6.054	8.744				14.798
- Minderheidsbelangen						0
- Kosten van kapitaalverhoging	-113					-113
- Overige			-185			-185
- Totaalresultaat 31/03/2015			-3.179	35.238		32.059
Balans volgens IFRS op 31 maart 2015	166.902	101.838	77.233	35.238	0	381.212

* 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 indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
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
- Nettoresultaatverwerking 2014-2015							
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		3.260					3.260
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves						3.437	3.437
- Reclassificatie tussen reserves	3	-1.429	1.244	185		-3	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
- Minderheidsbelangen							0
- Kosten van kapitaalverhoging							0
- Overige	-29			-185		29	-185
- Totaalresultaat 31/03/2015				-2.474	-705		-3.179
Balans volgens IFRS op 31 maart 2015	411	88.757	9.103	-20.860	-24.587	24.409	77.233

4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	2.188	1.879
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	33.332	4.685
Operationeel resultaat	52.693	44.812
Betaalde interesten	-16.449	-16.194
Ontvangen interesten	34	113
Betaalde vennootschapsbelastingen	-3.748	-9.613
Geraamde vennootschapsbelasting		
Andere	-587	249
Niet-kaselementen die worden toegevoegd / afgetrokken van het resultaat:	-6.487	-3.369
* Afschrijvingen en waardeverminderingen		
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa	146	163
- Afschrijvingen / Waardeverminderingen (of terugnamen) op handelsvorderingen	-3	
* Andere niet-kaselementen		
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-6.130	-3.260
- Winst op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-479	-236
* Andere	-21	-37
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	7.876	-11.313
* Beweging van activa		
- Handelsvorderingen en overige vorderingen	-424	1.034
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	502	-814
- Overlopende rekeningen	-544	-82
* Beweging van verplichtingen:		
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-8.065	-1.244
- Andere kortlopende verplichtingen	15.294	-10.958
- Overlopende rekeningen	1.113	751

(in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-59.562	-56.061
Aanschaffing van immateriële vaste activa	-114	-9
Aanschaffing van vastgoedbeleggingen	-58.667	-28.968
Vervreemding van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop	7.793	7.214
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-15.081	-34.226
Verkoop aandelen vastgoedvennootschappen	6.691	
Aanschaffing van andere materiële activa	-204	-69
Vervreemding van andere materiële activa	20	
Vervreemding van langlopende financiële vaste activa		
Ontvangsten uit handelsvorderingen en andere langlopende activa		-2
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.511	51.685
* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden		
- Toename van de financiële schulden	126.945	26.203
- Afname van de financiële schulden	-79.455	-28.191
* Verandering in andere verplichtingen		
- Toename (+) / Afname (-) in andere verplichtingen	5	-102
- Toename (+) / Afname (-) minderheidsbelangen		
* Verandering in eigen vermogen		
- Toename in kapitaal en uitgiftepremies	-113	72.301
- Kosten van kapitaalverhoging		-1.667
* Dividend		
- Dividend van het vorige boekjaar	-21.871	-16.858
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	1.469	2.188

“

VERSTERKING VAN HET KAPITAAL

Voor de vierde keer sinds de notering op Euronext in maart 1998 heeft de vennootschap zich tot al haar aandeelhouders gericht om hen de kans te bieden te delen in de groei van de onderneming en haar rentabiliteit. De opbrengsten worden geïnvesteerd in de groei van de vastgoedportefeuille en de beperking van de schuldgraad.

Financieel verslag

1. BIJLAGEN

BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ALGEMENE BEDRIJFSINFORMATIE

Retail Estates nv is een openbare GVV (Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap) 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 2015 omvat Retail Estates nv en zijn dochterondernemingen (de “Groep”). De jaarrekening werd goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 27 mei 2015 en zal aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders ter goedkeuring worden voorgelegd op 3 juli 2015.

BELANGRIJKE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door de GVV-Wetgeving.

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 de voormelde wetgeving. Gedurende de boekjaren eindigend op 31 maart 2015 en 31 maart 2014 werd op die manier respectievelijk 2,47 mio EUR en 2,62 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. We verwijzen in dit verband eveneens naar bijlage 42.

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

- 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)

- IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 28 *Investeringsentiteiten in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IFRS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing – Investeringsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- 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)

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

Voor de volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, wordt de impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep nog onderzocht:

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 *Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 *Verkoop of inbreng van activa tussen investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (toepasbaar voor boekjaren van 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 *Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 *Materiële vaste activa en biologische activa – Dragende planten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Aanpassing van IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening – Equity methode* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 21 *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 17 juni 2014)

Grondslag voor de opstelling

De financiële informatie wordt opgesteld in EUR, afgerond in duizenden. De ondernemingen 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 passiva-gegevens 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, recht heeft op de variabele kasstromen en de resultaten van deze dochteronderneming, en de mogelijkheid heeft om door middel van de controle over de dochteronderneming, haar variabele kasstromen te beïnvloeden.

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.

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 geherwaardeerd aan hun reële waarde op de daaropvolgende rapporteringsdatum.

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

Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor 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 openbare GVV directe of indirecte controle verwerft, wordt in principe in mindering gebracht van de waarde van het achterliggend vastgoed vermits het een belasting op de latente meerwaarde betreft die in hoofdte van de verworven vennootschap bestond voor de controleverwerving, tenzij deze vennootschappen niet in aanmerking komen voor fusie met de openbare GVV (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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen (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 21 – Vastgoedbeleggingen) en wordt rechtstreeks afgeboekt van de aanschaffingswaarde op de reserve “impact op de reële

waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van 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 reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed.

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 en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen. De overdrachtstaksen ten belope van 2,50% (zie bijlage 21 – Vastgoedbeleggingen) worden overgeboekt van de reserve “impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen” naar de beschikbare reserves.

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 waardeverminderingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde.

Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies 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 2015 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 het prospectus dat 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 de GVV-Wet van 12 mei 2014, artikel 2, 5°, x, 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 2015 bedraagt de waarde van de vastgoedbeleggingen gerelateerd aan de certificaten Distri-Land 15,08 mio EUR (13,10 mio EUR op 31 maart 2014) ten opzichte van een totale portefeuille van 837,12 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 het 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 reële waarde van de verplichting worden in overeenstemming met IAS 39 erkend via winst of verlies (variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen). 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 GVV-statuuut. 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 Retail Estates nv 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 GVV met een onderneming die geen GVV is. De verschuldigde exit tax op deze meerwaarde wordt erkend wanneer de onderneming die geen GVV 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 de exit tax verplichting worden geboekt via de winst- en verliesrekeningen.

FINANCIEEL RISICOBEEHER

Renterisico

46,92% 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 vijf à zes 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 94,71% 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 Retail Estates nv. Ingeval van niet-betaling bezit de onderneming meestal een bankwaarborg.

We verwijzen voor verdere details naar bijlagen 35, 36 en 37.

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.

VERDERE TOELICHTING BIJ DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

Principe

In toepassing van artikel 24 van het GVV-K.B. van 13 juli 2014 dient de openbare GVV een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Het financieel plan geeft een beschrijving van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV.

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

Toelichtingen 2014-2015
Historische evolutie van de schuldgraad

De schuldgraad van Retail Estates nv is gestegen boven 50% sinds boekjaar 2008-2009. In dat boekjaar bedroeg de schuldgraad 56% waarna hij stabiel is gebleven rond de 53%. In 2014 zakte de schuldgraad opnieuw onder 50% naar aanleiding van de kapitaalverhoging. Vanaf 30 september 2014 steeg de schuldgraad opnieuw boven 50% uit. In de loop van zijn geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Retail Estates nv nooit de 65%.

Evolutie schuldgraad op lange termijn

De raad van bestuur beschouwt een schuldgraad van ± 55% als zijnde optimaal voor de aandeelhouders van de openbare GVV voor wat betreft het rendement en de courante winst per aandeel. Voor elke investering wordt de impact op de schuldgraad bekeken en eventueel niet weerhouden indien deze investering de schuldgraad negatief zou beïnvloeden.

Op basis van de huidige schuldgraad van 51,54% heeft Retail Estates nv een investeringspotentieel van 325,83 mio EUR zonder hierbij een schuldgraad van 65% te overschrijden

en een investeringspotentieel van 179,17 mio EUR zonder hierbij een schuldgraad van 60% te overschrijden.

Evolutie schuldgraad op korte termijn
Elk kwartaal wordt aan de raad van bestuur de projectie van de schuldgraad voor het volgende kwartaal voorgelegd en worden eventuele afwijkingen tussen de ingeschatte en werkelijke schuldgraad van het vorig kwartaal besproken.

Rekening houdend met de geplande investeringen en de gebudgetteerde winstverwachting voor het eerste kwartaal van boekjaar 2015-2016 en de kapitaalverhoging ten belope van 76,21 mio EUR zou de schuldgraad per 30 juni 2015 41,87% bedragen. Rekening houdend met de winstverwachting voor het volledige jaar en met de dividenduitkering van de winst over het boekjaar 2014-2015 zou de schuldgraad per 31 maart 2016 42,80% bedragen.

In april 2014 heeft Retail Estates nv de controle verworven over de vennootschap Mijn Retail nv die een project ontwikkelt in Beringen (zie ook bijlage 42). In de loop van het boekjaar 2014-2015 werden de benodigde vergunningen bekomen en de bouwwerken opgestart. Op 31 maart 2015 werd in totaal 3,26 mio EUR geïnvesteerd in de bouw van deze winkelpanden. De totale investering zal bestaan uit de uitgevoerde werken enerzijds en de afrekening van de variabele prijs met betrekking tot de aandelen Mijn Retail anderzijds. De nog uit te voeren investeringswerken worden geraamd op 8,41 mio EUR en de variabele prijs is afhankelijk van de evolutie van de verhuringen. In overeenstemming met de waarderingsregels worden deze projecten gewaardeerd aan reële waarde na aftrek van de nog uit te voeren werken. De schuldgraadprognose houdt rekening met de totale investering. Sinds 31 december 2012 wordt de balans 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.

Er wordt in de projectie van de schuldgraad enkel rekening gehouden met aan- en verkopen waarvoor een compromis werd getekend (zonder opschortende voorwaarden) en investeringen die gepland en aanbesteed zijn. Kredieten die komen te vervallen worden verondersteld voor hetzelfde bedrag geherfinancierd te worden.

Andere elementen die de schuldgraad beïnvloeden
De waardering van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalsbasis, zou bij een mogelijke waardedaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen van meer dan 175,45 mio EUR, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. Deze waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 1,90% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huren (bij gelijkblijvende yields zouden de huren met 11,93 mio EUR moeten dalen). Historisch gezien is de reële waarde van de vastgoedportefeuille sinds de oprichting van de vennootschap steeds gestegen of minstens stabiel gebleven. Op vandaag zijn er geen indicaties in de markt die een stijging van de yield doen vermoeden.

Mochten er zich toch substantiële waardedalingen voordoen die de schuldgraad boven 65% doen uitstijgen, kan Retail Estates nv overgaan tot het verkopen van een aantal van zijn panden. Retail Estates nv heeft een stevig track record in het verkopen van panden aan de geschatte investeringswaarde. Het voorbije boekjaar werden 9 winkelpanden verkocht voor een nettoverkoopprijs van 8,08 mio EUR en werd de

vennootschap Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl verkocht voor 8,22 mio EUR. Globaal genomen werden deze panden verkocht aan de geschatte investeringswaarde.

Besluit

- Retail Estates nv is van oordeel dat in functie van
- de historische evolutie van de openbare GVV,
 - het track record met betrekking tot de verkopen, en
 - de kapitaalverhoging die net werd afgerond,

er geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden om te verhinderen dat de schuldgraad boven de 65% zal uitstijgen. Het is de bedoeling van de openbare GVV om de schuldgraad te behouden of opnieuw op te bouwen op een niveau tussen 50% en 55%. Dit niveau wordt regelmatig geëvalueerd en zal herzien worden door de raad van bestuur indien dit noodzakelijk wordt geacht door veranderde markt- of omgevingsfactoren.

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 €)	31.03.15	31.03.14
Huur	52.034	46.834
Gegarandeerde opbrengsten		
Ontvangen operationele leasingvergoedingen	1.157	855
Huorkorting		
Huurvoordelen ('incentives')		
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		
Totaal huuropbrengsten	53.191	47.689

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

Volgende tabel geeft bij wijze van theoretische oefening aan hoeveel huurinkomsten Retail Estates nv zeker zal innen op basis van de lopende huurovereenkomsten.

(in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Op minder dan één jaar	55.068	50.795
Tussen één en vijf jaar	186.463	177.751
Op meer dan vijf jaar	326.908	309.338

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 21,33% van de gebouwen huurcontracten hernieuwd of nieuwe huurcontracten afgesloten. De gemiddelde huurprijzen gingen voor dit deel van de portefeuille van 74,78 EUR naar 93,07 EUR per m². Het geven van huurvrije periodes is eerder zeldzaam in de perifere winkelmarkt. De laatste drie jaar werden op een portefeuille van 554 panden in totaal 114 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 €)	31.03.15	31.03.14
Te betalen huur op gehuurde activa en leasingkosten	-488	-510
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	3	-156
Totaal met verhuur verbonden kosten	-485	-666

Bijlage 3

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Doorrekening van huurlasten	1.204	2.022
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.107	2.980
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.312	5.002

Bijlage 4

Huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Huurkosten gefactureerd aan de eigenaar	-1.450	-2.217
Voorheffingen en belastingen	-4.182	-3.005
Totaal huurlasten gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.632	-5.222

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

Technische kosten (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Recurrente technische kosten	-1.151	-1.095
Structureel onderhoud	-1.151	-1.095
Niet-recurrente technische kosten	-315	-180
Occasioneel onderhoud	-308	-172
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-797	-86
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen	791	78
Totaal technische kosten	-1.466	-1.276

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 6

Commerciële kosten (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Makelaarscommissies	-79	-74
Marketingkosten m.b.t. gebouwen	-74	-9
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-48	-82
Andere	-37	-65
Totaal commerciële kosten	-239	-230

Bijlage 7

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Leegstandslasten van het boekjaar	-68	-38
Onroerende voorheffing leegstand	-67	-84
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-135	-122

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. De kostprijs van

Bijlage 8

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

de leegstaande goederen bedraagt per 31 maart 2015 0,25% van de ontvangen huurinkomsten, net zoals op 31 maart 2014. De vastgoedpercentages zijn historisch nooit lager dan 98% geweest.

operationele kosten van de hoofdzetel van Retail Estates nv en erelonen betaald aan derde partijen. De van de huurders ontvangen beheersvergoedingen die gedeeltelijk de beheerskosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

Beheerskosten (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Kantoorkosten	-93	-91
Informatica	-51	-51
Andere	-41	-40
Huisvestingskosten	-61	-52
Erelonen aan derde partijen	-241	-224
Public relations, communicatie en advertenties	-11	-3
Personeelskosten	-1.071	-1.017
Bezoldigingen	-722	-612
Sociale zekerheid	-168	-127
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-34	-35
Andere	-147	-244
Beheersvergoedingen ontvangen van de huurders	23	53
Taksen en wettelijke kosten		
Afschrijvingskosten op kantoormeubilair, informatica-uitrusting en software	-65	-83
Totaal beheerskosten vastgoed	-1.518	-1.417

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

(in FTE)	31.03.15	31.03.14
Vastgoedafdeling	7,33	6,04
Totaal	17,10	14,10
Gemiddeld	16,40	13,60

Bijlage 9

Andere vastgoedkosten (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Overige andere vastgoedkosten	-4	0
Totaal andere vastgoedkosten	-4	0

Bijlage 10

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 GVV-statuuut. 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 €)	31.03.15	31.03.14
Kantoorkosten	-115	-111
Informatica	-71	-68
Andere	-45	-43
Huisvestingskosten	-74	-69
Erelonen aan derde partijen	-379	-258
Recurrente	-129	-137
- Advocaten		
- Revisoren	-121	-131
- Andere	-8	-6
Niet-recurrente	-87	-89
- Advocaten	-13	-19
- Notariskosten	-3	-32
- Consultants	-71	-37
Fusies en overnames (andere dan bedrijfscombinaties)	-163	-32
Public relations, communicatie en advertenties	-49	-48
Personeelskosten	-836	-773
Bezoldigingen	-449	-417
Sociale zekerheid	-159	-142
Pensioenen en collectieve verzekeringen	-44	-77
Andere	-184	-137
Bestuurdersvergoedingen	-201	-220
Taksen en wettelijke kosten	-1.234	-921
Totaal algemene kosten	-2.888	-2.400

Bijlage 11

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	14.662	7.214
Nettoverkoopprijs vastgoedbeleggingen (verkoopprijs - transactiekosten)	15.141	7.450
Totaal winst of verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	479	236

Het voorbije boekjaar werden 9 winkelpanden verkocht voor een nettoverkoopprijs van 8,08 mio EUR en werd de vennootschap Belgium Retail 1 Luxembourg sàrl verkocht voor 8,22 mio EUR. Globaal genomen vertegenwoordigt

de verkoopsopbrengst 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 12

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	9.698	5.855
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-3.567	-2.595
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.131	3.260

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is vooral te verklaren door huurhernieuwingen enerzijds en de verscherping van een aantal yields anderzijds.

Bijlage 13

Financiële opbrengsten (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Interestopbrengsten	74	107
Andere	107	153
Totaal financiële opbrengsten	181	260

Bijlage 14

Interestkosten (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Nominale interesten op leningen ¹	-17.519	-16.636
Interesten bevat in de kost van de betrokken activa ²	250	624
Totaal interestkosten	-17.269	-16.012

1 Bevat eveneens de interesten op IRS'en (financiële instrumenten).
2 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 4,35% per 31 maart 2015 en 4,50% per 31 maart 2014 (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 32,46% op 31 maart 2015 ten opzichte van 33,57% het jaar voordien. We verwijzen naar bijlage 37 voor het overzicht van alle swaps.

Bijlage 15

Andere financiële kosten (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Bankkosten en andere commissies	-39	-36
Totaal andere financiële kosten	-39	-36

Bijlage 16

Vennootschapsbelasting (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Onderneming	-15	59
1. Vennootschapsbelasting	-15	59
Belasting aan het tarief van 33,99%	-29	-22
Correctie van vorig boekjaar	14	81
2. Resultaat belastbaar aan 16,50% (zgn. exit tax)		
Dochterondernemingen	-314	-516
1. Vennootschapsbelasting	-208	-642
Belasting van het lopende jaar	-208	-649
Correctie van vorig boekjaar	0	7
2. Exit tax	-106	125
Totaal vennootschapsbelasting	-328	-457

Een GVV 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 openbare GVV.

Bijlage 17

Aantal aandelen en winst per aandeel	31.03.15	31.03.14
Bewegingen van het aantal aandelen		
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	7.290.411	5.813.122
Aantal aandelen bij het einde van het boekjaar	7.559.473	7.290.411
Aantal dividendgerechtigde aandelen (gewogen gemiddelde)	7.559.473	7.290.411
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de winst per aandeel	7.381.081	6.930.195

KAPITAALVERHOOGING VIA RAAD VAN BESTUUR
(IN HET KADER VAN HET TOEGESTAAN KAPITAAL):
Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Op 28 november 2014 werd het tweede luik van de transactie met Orchestra-Prémaman Belgium nv uitgevoerd en werden vijf winkelpanden bij wijze van inbreng in natura ingebracht in het kapitaal van de vennootschap, waarbij door de raad van bestuur 269.062 nieuwe aandelen werden uitgegeven, binnen het kader van de bevoegdheden die aan de raad van bestuur zijn verleend inzake het toegestaan kapitaal. De totale inbrengwaarde van deze vijf winkelpanden bedraagt 14,80 mio EUR en vertegenwoordigt een verhoging van het maatschappelijk kapitaal met 6,05 mio EUR

(het saldo, 8,74 mio EUR, wordt toegewezen aan de balanspost ‘uitgiftepremies’). De uitgifteprijs van deze aandelen werd contractueel vastgesteld op 55 EUR per aandeel.

Na deze kapitaalverhoging bedraagt het maatschappelijk kapitaal op 31 maart 2015 170.091.087,57 EUR, vertegenwoordigd door 7.559.473 aandelen. Na aftrek van de gecumuleerde kosten voor kapitaalverhoging bedraagt het kapitaal op de balans 166.902.408,62 EUR.

Bijlage 18

(in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Nettowinst (geconsolideerd)	35.238	28.568
Transacties van niet-courante aard begrepen in het nettoresultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugname van afschrijvingen (-)	146	169
Andere elementen van niet-courante aard (+/-)	103	30
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	-479	-236
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen (+/-)	-6.131	-3.260
Nettobedrijfsresultaat	28.877	25.271

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 13 van het GVV-K.B..

Bijlage 19

Berekening van de pay-out ratio (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Gewone nettowinst	35.238	28.568
Verwaterde nettowinst	35.238	28.568
Uitkeerbare winst	28.877	25.271
Minimum uit te keren winst	23.102	20.217
Vooropgesteld brutodividend	23.434	21.871
Pay-out ratio	81,15%	86,55%

Bijlage 20

Investerings- en afschrijvingstabel (in duizenden €)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	31.03.15	31.03.14	31.03.15	31.03.14
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	541	532	867	826
Aanschaffingen	114	9	204	77
Overdrachten en buitengebruikstellingen			-100	-37
Overboekingen van (naar) andere posten				
Per einde van het boekjaar	655	541	971	867
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingsverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	514	476	570	474
Saldo overgenomen vennootschappen			0	6
Afschrijvingen ³	21	38	125	125
Overdrachten en buitengebruikstellingen			-80	-36
Per einde van het boekjaar	535	514	614	570
Nettoboekwaarde	120	26	357	297

3 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 21

Investerings- en herwaarderings tabel (in duizenden €)	Vastgoedbeleggingen		Activa aangehouden voor verkoop		Totaal	
	31.03.15	31.03.14	31.03.15	31.03.14	31.03.15	31.03.14
Saldo per einde van het vorige boekjaar	745.916	675.593	4.385	7.488	750.301	683.081
Verwerving d.m.v. aankoop of inbreng vastgoedvennootschappen	28.383	42.787			28.383	42.787
Geactiveerde financieringskosten	250	624			250	624
Aankoop en inbreng van vastgoedbeleggingen	70.777	27.476		0	70.777	27.476
Vervreemding d.m.v. verkoop vastgoedvennootschappen	-6.874				-6.874	
Verkoop vastgoedbeleggingen	-2.314	-3.635	-5.474	-3.579	-7.788	-7.214
Overdracht naar activa aangehouden voor verkoop	-5.908	-301	5.908	301	0	0
Variatie in de reële waarde (+/-)	6.889	3.372		175	6.889	3.547
Per einde van het boekjaar	837.121	745.916	4.819	4.385	841.940	750.301
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	857.862	764.193	4.939	4.495	862.801	786.688

Projectontwikkelingen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Saldo per einde van het vorige boekjaar	8.077	5.734
Aangroei in de loop van het boekjaar	28.119	6.318
Oplevering in de loop van het boekjaar	-2.026	-3.975
Per einde van het boekjaar	34.171	8.077

Vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen de 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 discontotarief hangt voornamelijk af van de in de vastgoedinvesteringsmarkt waargenomen discontotarieven die rekening houden met de locatie van het goed, de kwaliteit van de gebouwen en van de huurder op de datum van de waardering. De toekomstige huurgelden komen neer op de contractuele huurinkomsten over de periode van de geldende huurovereenkomst en aanvaardbare en redelijke hypothesen wat betreft de huurinkomsten van toekomstige huurovereenkomsten in het licht van de huidige voorwaarden. Deze waarde stemt overeen met de prijs die een 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 vastgoedportefeuille 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 taken 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 taken, zijn dus slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid. De waaier aan vastgoedoverdrachtsmogelijkheden en hun overeenstemmende taken 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 GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de effectieve taken voor de vastgoedportefeuilles van GVV's 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 92 en 93.

Gedurende boekjaar 2014–2015 werden vastgoedvennootschappen aangekocht voor een bedrag van 17,73 mio EUR. De vastgoedvennootschappen bevatten in totaal 2,65 mio EUR cash. De nettokasstroom naar aanleiding van de aankoop van vastgoedvennootschappen bedroeg dus 14,57 mio EUR. Dit resulteerde in een stijging van de vastgoedbeleggingen van 28,38 mio EUR en variatie in het werkkapitaal van –13,81 mio EUR. Gedurende het boekjaar werd één vastgoedvennootschap verkocht, wat resulteerde in een positieve nettokasstroom van 6,69 mio EUR naar aanleiding van de verkoop. Dit resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 6,87 mio EUR en een variatie van het werkkapitaal van 0,18 mio EUR. Het voorbije boekjaar werden eveneens 9 winkelpanden

verkocht, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen en vaste activa aangehouden voor verkoop met 7,79 mio EUR.

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. Verder werden gedurende het boekjaar 2013–2014 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.

Toelichting IFRS 13
Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen de 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 vennootschap aangeleverd wordt, zoals lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, eventuele huurkortingen, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel systeem en beheersysteem van de openbare GVV 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 meestal 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 openbare GVV. 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. We verwijzen eveneens naar het overzicht per cluster op pagina’s 75 t.e.m. 91.

Sensitiviteit van waarderungen

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 7,82 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 102,94 mio EUR. Een daling van de yield met 100 bps leidt tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 138,44 mio EUR.

Bijlage 22

Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Activa aangehouden voor verkoop	4.819	4.385
Totaal activa aangehouden voor verkoop	4.819	4.385

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

Op 31 maart 2015 betreffen deze activa een gebouw in Bilzen (1,56 mio EUR reële waarde) en gronden in

Westende voor een reële waarde van 3,26 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 23

Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Handelsvorderingen	1.488	1.116
Op te stellen facturen	194	92
Dubieuze debiteuren	-731	-699
Te innen opbrengsten		
Coupon vastgoedcertificaten		
Distri-Land	216	216
Andere		
Totaal handelsvorderingen	1.168	725

De uitstaande handelsvorderingen bedragen 0,76 mio EUR. 0,13 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 41% van het openstaand bedrag op 31 maart 2015, zijnde een risico van 0,31 mio EUR (na aftrek van de dubieuze debiteuren).

Waardeverminderingen op dubieuze debiteuren – mutatietabel (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Per einde van het vorige boekjaar	-699	-699
Uit overgenomen vennootschappen	-72	
Toevoegingen	-154	-266
Terugnages	157	105
Uitgeboekt wegens definitief oninbaar	36	161
Per einde van het boekjaar	-731	-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. 110 en 111 van dit jaarverslag).

	31.03.15	31.03.14
Vervallen < 30 dagen	608	265
Vervallen 30-90 dagen	11	15
Vervallen > 90 dagen	3	22
Niet vervallen	135	115

Bijlage 24

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Terug te vorderen BTW	351	225
Terug te vorderen vennootschapsbelasting		2
Terug te vorderen roerende voorheffing		551
Terug te vorderen onroerende voorheffing	1.041	809
Andere	7	312
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.399	1.899

Bijlage 25

Geldmiddelen en kasequivalenten (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Banken	1.469	2.189
Totaal geldmiddelen en kasequivalenten	1.469	2.189

Bijlage 26

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Overige over te dragen kosten	871	387
Overige verkregen opbrengsten	111	35
Totaal overlopende rekeningen actief	982	422

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

Bijlage 27

Eigen vermogen

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	(in duizenden €)	(in duizenden €)		
12/07/1988	Oprichting	-	74	3.000	3.000
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
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

Evolutie van het kapitaal

		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	(in duizenden €)	(in duizenden €)		
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
28/11/2014	Inbreng in natura	6.054	170.091	269.062	7.559.473

Artikel 6.2 van de statuten: Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is bevoegd om het geplaatst kapitaal van de vennootschap, eenmalig of in meerdere malen, te verhogen met een maximum bedrag van 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 GVV-wetgeving en artikel 6.4 van de statuten.

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

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

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

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

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

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

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 24 oktober 2014 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 24 oktober 2014, haar eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden 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 GVV-wetgeving.

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

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

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

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op uitgiften van aandelen, converteerbare obligaties (al dan niet achtergesteld) en warrants, maar moet niet worden toegekend bij een inbreng in geld met beperking

of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

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

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

- 1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
- 2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, 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 van

de statuten 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 nettowaarde per aandeel 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 28

Evolutie uitgiftepremies (in duizenden €)		Uitgiftepremies 31.03.15
Datum	Verrichting	
Vorig boekjaar		93.095
28/11/2014	Inbreng in natura	8.744
Totaal uitgiftepremies		101.839

Bijlage 29

Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-18.387	-15.764
Mutatie gedurende het boekjaar	-2.474	-2.623
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-20.861	-18.387

Zoals vermeld in bijlage 21 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 30

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Boekwaarde van de financiële derivaten	-24.587	-23.882
Totale reële waarde van financiële activa en passiva	-24.587	-23.882

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 vennootschap classificeert de renteswaps als een kasstroomindekking waarbij is vastgesteld dat de indekkingen 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 37).

Bijlage 31

Andere langlopende verplichtingen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Financiële derivaten	24.587	23.882
Schulden met betrekking tot minderheidsaandeelhouders	13.814	12.985
Uitgestelde belastingen	355	1.179
Totaal andere langlopende verplichtingen	38.756	38.046

De schulden met betrekking tot minderheidsaandeel-houders ten belope van 13,81 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 42). 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 32

Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Handelsschulden	796	353
Te ontvangen facturen	4.126	2.868
Belastingsschulden	703	814
Exit tax	4.077	3.621
Andere kortlopende schulden	322	335
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.024	7.992

Bijlage 33

Andere kortlopende verplichtingen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Te betalen dividenden	33	36
Andere	15.333	50
Totaal andere kortlopende verplichtingen	15.366	86

De stijging in de andere kortlopende verplichtingen van 0,086 mio EUR naar 15,37 mio EUR is te verklaren door de schulden voor de verdere verwerving van de aandelen van Mijn Retail nv die nog niet in het bezit zijn van Retail

Estates nv. 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. Zie ook bijlage 42.

Bijlage 34

Overlopende rekeningen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Overige toe te rekenen kosten	2.592	1.602
Over te dragen opbrengsten (doorfacturatie)	1.818	1.415
Totaal overlopende rekeningen	4.410	3.017

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

Bijlage 35

Opdeling volgens de contractuele vervaldagen van de kredietlijnen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Langlopende		
Bilaterale leningen – variabele of vaste rente	310.631	327.677
Andere langlopende financiële verplichtingen	29.748	
Subtotaal	340.379	327.677

Kortlopende		
Bilaterale leningen – variabele of vaste rente	57.209	22.422
Subtotaal	57.209	22.422

Totaal	397.588	350.098
--------	---------	---------

Opdeling volgens de maturiteit van de langlopende leningen (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Tussen één en twee jaar	93.705	49.917
Tussen twee en vijf jaar	214.013	199.794
Meer dan vijf jaar	32.661	77.966

Opdeling volgens de spreiding tussen de leningen aan een variabele rente / vaste rente (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Leningen aan een variabele rente	293.506	280.610
Leningen aan een vaste rente	104.082	69.488

Retail Estates nv beschikt over de volgende niet gebruikte kredietfaciliteiten: (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Vervallende binnen het jaar		
Vervallende na één jaar	95.212	47.297

	Totale toekomstige interestlast	
Inschatting van de toekomstige interestlasten	31.03.15	31.03.14
Binnen één jaar	15.827	16.424
Tussen één en vijf jaar	37.604	39.106
Meer dan vijf jaar	3.986	4.956
Totaal	57.417	60.486

Langlopende en kortlopende financiële schulden

94,71% 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 37). Bij de inschatting van de toekomstige interestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31 maart 2015 en interestdekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Voor het niet-ingedekt gedeelte van de opgenomen schulden van een totaal van 21,06 mio EUR werd rekening gehouden met de Euribor per 31 maart 2015 + bancaire marge.

De ‘andere langlopende financiële verplichtingen’ betreft de obligatielening uitgegeven op 23 april 2014 met een looptijd van 7 jaar, aan een rentevoet van 3,556%.

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. 94,71% 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 positieve impact van 12,13 mio EUR op het eigen vermogen. Indien de interest met 1% zou dalen heeft dit een negatieve impact van 12,86 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 36

Financiële activa en verplichtingen

1. Overzicht

Per 31 maart 2015

	Totaal	Financiële instrumenten gebruikt voor een kasstroomindexingsrelatie	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	1.168		1.168	
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.399		1.399	
F. Geldmiddelen en kasequivalenten	1.469		1.469	
Totaal financiële activa	4.041	0	4.041	0
VERPLICHTINGEN				
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	340.379			340.379
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	38.756	24.587		14.169
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	57.209			57.209
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.024			10.024
E. Andere kortlopende verplichtingen	15.367			15.367
Totaal financiële verplichtingen	461.735	24.587	0	437.148

Per 31 maart 2014	Totaal	Financiële instrumenten gebruikt voor een kasstroomindexkingsrelatie	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. Geldmiddelen en kasequivalenten	2.189		2.189	
Totaal financiële activa	4.818	0	4.818	0
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

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 2015 293,51 mio EUR financiële schulden met variabele rentevoet en 104,33 mio EUR financiële schulden met vaste rentevoet. Van de schulden met variabele rentevoet zijn er 272,44 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 2014-2015, 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 van de schulden met vaste rentevoet wordt in de onderliggende tabel informatief vermeld. De

boekwaarde is gelijk aan de geamortiseerde kostprijs. De financiële schulden met variabele rentevoet hebben een boekwaarde die dicht bij hun reële waarde ligt.

Financiële schulden met vaste rentevoet	31.03.15		31.03.14	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	104.082	113.933	69.488	68.592

Bijlage 37

Financiële instrumenten

Retail Estates nv classificeert de renteswaps als een kasstroomindexking waarbij is vastgesteld dat de indexkingen 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 -24,59 mio EUR op 31 maart 2015 en wordt op kwartaalbasis vastgelegd door de emitterende financiële instelling en wordt door Retail Estates nv 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 €)	31.03.15		31.03.14	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Interest Rate Swap		24.587		23.882

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 2015:

Samenvatting van financiële instrumenten op afsluitdatum 31.03.15 (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	2.567	2.567	2
Geldmiddelen en kasequivalenten	B	1.469	1.469	2
Totaal der financiële instrumenten op het actief van de balans		4.041	4.041	
I. Langlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A			2
Kredietinstellingen	A	340.379	350.230	2
Andere langlopende financiële verplichtingen	A			2
Overige langlopende verplichtingen	A	14.169	14.169	2
Overige financiële verplichtingen	C	24.587	24.587	2
II. Kortlopende verplichtingen				
Rentedragende verplichtingen	A	57.209	57.209	2
Kortlopende handelsschulden en overige schulden	A	25.391	25.391	2
Totaal der financiële instrumenten op het passief van de balans		461.735	471.586	

- 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 worden vastgesteld 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 (in duizenden €)	Hedge accounting
1	12/2006	12/2016	4,05%	37.000	ja
2	10/2007	12/2016	4,21%	6.000	ja
3	03/2008	03/2018	4,08%	5.000	ja
4	07/2007	07/2017	4,77%	10.000	ja
5	08/2007	07/2015	4,58%	10.000	ja
6	03/2010	12/2015	4,94%	6.500	ja
7	03/2010	03/2017	4,94%	8.500	ja
8	06/2012	06/2017	3,22%	20.000	ja
9	11/2011	11/2016	3,03%	10.000	ja
10	09/2012	09/2017	3,35%	6.000	ja
11	11/2013	11/2018	3,69%	30.000	ja
12	03/2009	12/2023	3,89%	8.477	ja
13	07/2011	12/2015	2,32%	10.000	ja
14	06/2012	09/2017	3,03%	10.000	ja
15	12/2011	06/2016	1,70%	25.000	ja
16	05/2012	04/2016	3,04%	8.467	ja
17	09/2014	09/2019	2,69%	21.000	ja
18	04/2014	03/2018	1,91%	20.500	ja
19	01/2016	01/2021	1,82%	10.000	ja
20	02/2015	01/2020	1,48%	20.000	ja
21	01/2017	01/2022	1,44%	45.000	ja
22	10/2017	10/2022	1,70%	15.000	ja

Bijlage 38

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 €)	31.03.15	31.03.14
Bestuurders	438	476
Totaal	438	476

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

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de post “algemene kosten van de vennootschap” (zie bijlage 10):

allemaal kortetermijnvergoedingen. Wij verwijzen naar het remuneratieverslag op pagina 29.

Bijlage 39

Honorarium commissaris (excl. BTW)	31.03.15	31.03.14
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	104	101
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten		
- Andere controleopdrachten	17	62
- Belastingadviesopdrachten	3	20
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	170	

In toepassing van artikel 133, §6, van het Wetboek van Vennootschappen: de één-op-één-regel dient te worden beoordeeld op het niveau van Retail Estates nv

en werd niet overschreden. De andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten betreffen voornamelijk due diligence-opdrachten.

Bijlage 40

Verworven vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

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 stegen 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.

Per 31.03.2015

De aankopen en eigen ontwikkelingen in boekjaar 2014-2015 resulteerden in een vastgoedstijging van 71,29 mio EUR (zonder projectontwikkelingen). De totale huurinkomsten stegen met 2,17 mio EUR in boekjaar 2014-2015 als gevolg van deze investeringen. Indien de verwervingen zouden hebben plaatsgevonden op 1 april 2014 zouden de huurinkomsten met 4,53 mio EUR gestegen zijn. Het operationeel resultaat steeg met 3,94 mio EUR als gevolg van deze investeringen.

Verkochte vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen

Per 31.03.2014

In het boekjaar 2013-2014 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.

Per 31.03.2015

Het voorbije boekjaar werd 1 vennootschap verkocht voor een nettoverkoopprijs van 8,22 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 6,87 mio EUR. Er werden eveneens 9 winkelpanden verkocht, voor een nettoverkoopprijs van 8,08 mio EUR, wat resulteerde in een daling van de vastgoedbeleggingen met 7,79 mio EUR. De huurinkomsten daalden als gevolg van deze desinvestering met 0,75 mio EUR. Indien de verkopen hadden plaatsgevonden op 1 april 2014 zouden de huurinkomsten met 0,94 mio EUR gedaald zijn.

Bijlage 41

Gebeurtenissen na balansdatum

Mogelijke overname vastgoedvennootschappen

Op 24 april 2015 heeft Retail Estates nv een overnamecontract afgesloten met het oog op de verwerving van de controle over vier vastgoedvennootschappen. Deze vier vastgoedvennootschappen bezitten in totaal 81 winkelpanden binnen de niche van het perifeer winkelvastgoed in België. Ze hebben een investeringswaarde van 129 mio EUR (hetgeen in lijn is met de waarde zoals bepaald door de vastgoeddeskundige) en een verwacht huurincasso van 7,94 mio EUR. De totale netto-oppervlakte van de winkels bedraagt 75.049m², waarvan 4.250m² leegstaande gebouwen bestemd voor herontwikkeling.

Het overnamecontract bevat één belangrijke opschortende voorwaarde, waarvan de verwezenlijking afhangt van de houding van een commerciële onafhankelijke derde partij. Hierop kan niet worden vooruitgelopen. Bij niet-verwezenlijking voor 30 juni 2015 vervalt de overeenkomst (behoudens indien partijen afstand zouden doen van de opschortende voorwaarde). Zodra de uitkomst hiervan bekend is, zal dit het voorwerp uitmaken van een persmededeling.

Retail Estates nv beschikt over geconfirmeerde kredietlijnen om deze transactie te financieren, mocht ze doorgaan.

Kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal

De raad van bestuur van Retail Estates nv heeft op 5 mei 2015 beslist om tot een kapitaalverhoging over te gaan van maximaal 76.224.676 EUR door de uitgifte van maximaal 1.259.912 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 60,50 EUR per aandeel. De aandelen delen in de winst vanaf 1 april 2015, zijnde de aanvang van het lopende boekjaar 2015-2016. Behoudens onvoorziene omstandigheden verwacht de raad van bestuur dat voor het boekjaar 2015-2016 een dividendprognose van 3,20 EUR bruto kan worden vooropgesteld. Het betrof een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met voorkeurrecht voor de aandeelhouders van Retail Estates nv.

De vennootschap richt zich geregeld tot de financiële markten om haar kapitaal te verhogen. De opbrengsten worden geïnvesteerd in de groei van de vastgoedportefeuille en de beperking van de schuldgraad. De kapitaalverhoging biedt een bijkomend investeringspotentieel van ca. 152 mio EUR indien de opbrengst van de kapitaalverhoging aangevuld wordt met een gelijkaardig bedrag aan bankfinanciering.

Tijdens de inschrijvingsperiode met voorkeurrecht die op 21 mei 2015 werd afgesloten, werd op 1.113.317 nieuwe aandelen ingeschreven, hetzij 88,36% van de aangeboden nieuwe aandelen. De 878.538 voorkeurrechten die bij de afsluiting van de inschrijvingsperiode met voorkeurrecht niet werden uitgeoefend, werden op 26 mei 2015 in de vorm van scrips aan investeerders verkocht in het kader van een private plaatsing zoals beschreven in het prospectus.

De kopers van die scrips hebben op 146.423 nieuwe aandelen ingeschreven tegen dezelfde inschrijvingsprijs en tegen dezelfde inschrijvingsratio als voor de inschrijving met voorkeurrecht, nl. één nieuw aandeel aan 60,50 EUR voor zes scrips. De bruto-opbrengst van de verrichting bedraagt 76.214.270 EUR.

Acquisitie vastgoedvennootschap

Op 20 mei 2015 heeft Retail Estates nv de exclusieve controle verworven over Fimitobel nv, die eigenaar is van het winkelpand gelegen te Aalst, deel van de kaderovereenkomst afgesloten met Orchestra-Prémaman Belgium nv (zie beheersverslag p. 23). De investeringswaarde van het gebouw bedraagt 1,91 mio EUR en zal een jaarlijks bruto huurincasso van 0,13 mio EUR opleveren.

Na deze acquisitie blijft voor de volledige afwikkeling van de kaderovereenkomst enkel nog de afronding van de aankoop van het pand te Aartselaar open staan. Het bodemonderzoek betreffende dit pand is thans nog niet afgerond. Retail Estates nv kan zich over de verwerving van dit pand in de huidige stand van zaken niet uitspreken gelet op de vastgestelde bodemverontreiniging.

Bijlage 42

Volgende dochterondernemingen maken deel uit van de consolidatieperimeter van Retail Estates nv op 31 maart 2015:

Dochteronderneming	Externe financiële schulden ⁴	Vastgoed-beleggingen ⁴	Huurinkomsten ⁵	Deelnemings-percentage
Retail Warehousing Invest nv	14.814	51.365	3.283	62,50%
Frun Park Wetteren nv	0	20.370	977	100%
Gentpoort nv	0	7.349	488	100% door Frun Park Wetteren nv
Aalst Logistics nv	0	4.479	264	100%
Finsbury Properties nv	0	5.523	0	100%
Mijn Retail nv	0	19.273	0	51%

⁴ Waarde op afsluitdatum van de geconsolideerde cijfers (31.03.2015).
⁵ Voor de periode dat ze deel uitmaken van de Groep in het huidige boekjaar.

Gedurende het afgelopen boekjaar werd de controle verworven over Frun Park Wetteren nv en Gentpoort nv en werd de projectvennootschap Mijn Retail nv opgericht. De raad van bestuur van Retail Estates nv stelde het afgelopen boekjaar de fusies door overname vast van de dochtervennootschappen SDW Invest bvba, Ducova bvba, Erpent Invest nv en Poperinge Invest nv.

Frun Park Wetteren nv en Gentpoort nv

Op 14 juli 2014 heeft Retail Estates nv de exclusieve controle verworven over de vastgoedvennootschappen Frun Park Wetteren nv en Gentpoort nv, die eigenaar zijn van de winkelparken respectievelijk gelegen te Wetteren en Oudenaarde.

Het winkelpark te Wetteren bestaat uit 14 winkelpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 10.423m² en levert een bruto huurincasso op van 1,30 mio EUR. Het betreft een typische “out-of-town”-locatie bestaande uit non-food retailers met een ruim verzorgingsgebied.

Het winkelpark te Oudenaarde is gelegen in de buitenwijken van de stad Oudenaarde op een voormalige industriële site. Het winkelpark bestaat uit 10 winkelpanden met een gezamenlijke oppervlakte van 7.963m² en levert een bruto huurincasso op van 0,67 mio EUR.

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

Minderheidsbelangen - 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 37 van de GVV-Wet van 12 mei 2014 daartoe begrensd worden.

Minderheidsbelangen – Mijn Retail nv

Retail Estates nv heeft een belang van 51% in de aandelen van de vennootschap Mijn Retail nv. Dit belang is het gevolg van de samenwerkingsovereenkomst die werd afgesloten op 10 april 2014 tussen Retail Estates nv en be-MINE nv met het oog op de realisatie van een retailpark in Beringen met een bruto bebouwde oppervlakte van 18.000m².

De vennootschap heeft bij een eventuele exit van haar partner zicht op de verwerving van alle aandelen en dit ten vroegste na oplevering van het winkelpark. Door de combinatie van de samenwerkingsovereenkomst en de putopties (waarvan Retail Estates nv de intentie heeft om ze uit te oefenen) met betrekking tot het minderheidsbelang, heeft Retail Estates nv de controle over Mijn Retail nv en past ze de integrale consolidatiemethode toe.

Minderheidsbelangen – boekhoudkundige verwerking

Sinds 31 december 2012 wordt de balans 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 13,81 mio EUR en de impact op de kortlopende verplichtingen bedraagt 15,33 mio EUR.

Bijlage 43

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 artikel 13, §1, van het GVV-K.B.

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

(in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	315.934	302.236
Gestort kapitaal	166.902	160.961
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	101.839	93.094
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	89.185	87.241
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-18.025	-15.985
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdelingsboekhouding	-24.322	-23.407
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdelingsboekhouding		
Andere reserves	355	332
Resultaat van het boekjaar dat conform artikel 13, §1, van het GVV-K.B. aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	4.339	4.876
Portefeuilleresultaat	6.436	3.789
Herwaardering deelnemingen	-2.097	1.087
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	320.273	307.112
Eigen vermogen enkelvoudig	379.057	357.909
Geplande dividenduitkering	23.434	21.871
Aantal aandelen	7.559.473	7.290.411
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (EUR)	3,10	3,00
Eigen vermogen enkelvoudig na dividenduitkering	355.623	336.038
Overblijvende reserve na uitkering	35.350	28.926

3. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER
DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN AFGESLOTEN OP 31 MAART 2015

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 2015, 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 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 847.439 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 35.238 (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 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen 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 2015, 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 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde

vastgoedvennootschappen 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, 27 mei 2015

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 €)	31.03.15	31.03.14
Huurinkomsten	46.679	41.467
Met verhuur verbonden kosten	-492	-619
Nettohuurresultaat	46.187	40.848
Recuperatie van vastgoedkosten		
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4.747	3.535
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.015	-3.695
Andere met verhuur verbonden kosten en opbrengsten	-51	-43
Vastgoedresultaat	45.869	40.645
Technische kosten	-1.315	-988
Commerciële kosten	-255	-192
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-119	-116
Beheerskosten vastgoed	-858	-780
Andere vastgoedkosten	-3	
Vastgoedkosten	-2.550	-2.076
Operationeel vastgoedresultaat	43.319	38.569
Algemene kosten van de vennootschap	-2.537	-2.162
Andere operationele opbrengsten en kosten		
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	40.783	36.407

WINST- EN VERLIESREKENING (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	427	171
Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.436	3.789
Operationeel resultaat	47.646	40.367
Financiële opbrengsten	964	1.685
Interestkosten	-16.574	-15.402
Andere financiële kosten	-2.129	-33
Financieel resultaat	-17.739	-13.750
Resultaat vóór belastingen	29.907	26.617
Belastingen	-33	59
Nettoresultaat	29.874	26.677

4. B. ENKELVOUDIG OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

Overzicht van het totaalresultaat (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Nettoresultaat		
Andere elementen van het totaalresultaat recycleerbaar in winst- en verliesrekeningen:	29.874	26.677
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2.040	-1.627
Variaties in de reële waarde van kasstroomindekkingen	-915	5.972
TOTAALRESULTAAT	26.919	31.021

5. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Vaste activa	778.476	699.406
Goodwill		
Immateriële vaste activa	120	26
Vastgoedbeleggingen	729.976	642.537
Andere materiële vaste activa	357	296
Financiële vaste activa	48.022	56.545
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2	2
Vlottende activa	23.116	19.277
Vaste activa of groepen van vaste activa aangehouden voor verkoop	4.819	4.385
Handelsvorderingen	1.132	579
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15.070	13.194
Geldmiddelen en kasequivalenten	1.231	748
Overlopende rekeningen	865	371
TOTAAL ACTIVA	801.593	718.683

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Eigen vermogen	379.057	357.909
Kapitaal	166.902	160.961
Uitgiftepremies	101.839	93.094
Reserves	80.441	77.177
Nettoresultaat van het boekjaar	29.874	26.677
Verplichtingen	422.536	360.774
Langlopende verplichtingen	352.328	334.369
Provisie		
Langlopende financiële schulden	328.005	310.962
Kredietinstellingen	328.005	310.962
Andere langlopende verplichtingen	24.322	23.407
Kortlopende verplichtingen	70.208	26.405
Kortlopende financiële schulden	54.769	19.457
Kredietinstellingen	54.769	19.457
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	11.439	4.059
Andere kortlopende verplichtingen	73	73
Overlopende rekeningen	3.928	2.816
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	801.593	718.683

6. ENKELVOUDIG 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 2013	129.389	52.857	61.610	26.781		270.637
- Nettoresultaatverwerking 2013-2014						
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			8.459	-8.459		0
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves			1.464	-1.464		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
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie			1.471			1.471
- Kosten van kapitaalverhoging	-1.667					-1.667
- Overige			-172			-172
- Totaalresultaat 31/03/2014			4.345	26.677		31.022
Balans volgens IFRS op 31 maart 2014	160.961	93.095	77.177	26.677	0	357.909
- Nettoresultaatverwerking 2014-2015						
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves			4.876	-4.876		0
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves			-70	70		0
- Reclassificatie tussen reserves						0
- Dividenden boekjaar 2013-2014				-21.871		-21.871
- Kapitaalverhoging						0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura	6.054	8.744				14.798
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie			1.609			1.609
- Kosten van kapitaalverhoging	-113					-113
- Overige			-195			-195
- Totaalresultaat 31/03/2015			-2.955	29.874		26.919
Balans volgens IFRS op 31 maart 2015	166.902	101.839	80.441	29.874	0	379.057

* 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 indekkingsinstrumenten in een kasstroomindekking zoals gedefinieerd in IFRS	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL
Balans volgens IFRS op 31 maart 2013	333	84.843	2.948	-14.358	-29.379	17.224	61.610
- Nettoresultaatverwerking 2013-2014							
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		8.459					8.459
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves						1.464	1.464
- Reclassificatie tussen reserves		-1.428	1.428	172		-172	0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie		-247				1.718	1.471
- Kosten van kapitaalverhoging							0
- Overige		-4.385	4.385	-172			-172
- Totaalresultaat 31/03/2014				-1.627	5.972		4.345
Balans volgens IFRS op 31 maart 2014	333	87.241	8.761	-15.985	-23.407	20.234	77.177
- Nettoresultaatverwerking 2014-2015							
- Overboeking portefeuilleresultaat naar reserves		4.876					4.876
- Overboeking netto courant resultaat naar reserves						-70	-70
- Reclassificatie tussen reserves		-3.160	2.965	195			0
- Kapitaalverhoging door inbreng in natura							0
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie	23	228				1.358	1.609
- Kosten van kapitaalverhoging							0
- Overige				-195			-195
- Totaalresultaat 31/03/2015				-2.040	-915		-2.955
Balans volgens IFRS op 31 maart 2015	356	89.185	11.726	-18.025	-24.322	21.522	80.442

7. STATUTAIRE RESULTAATVERWERKING

Statutaire resultaatverwerking (in duizenden €)	31.03.15	31.03.14
Nettoresultaat	29.874	26.677
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves		
- Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Boekjaar	-6.436	-3.789
- Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
- Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de indekkingsboekhouding	0	0
- Toevoeging aan / onttrekking van de andere reserves ⁶	2.097	-1.087
Vergoeding van het kapitaal	23.434	21.871
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van fusie	1.358	1.718
Over te dragen resultaat	3.459	1.476

⁶ Dit betreft de herwaardering van de deelneming van de dochters, aan reële waarde.



Permanent document

“

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

”



“

OPENBARE GVV

Retail Estates is een openbare GVV, een gereglementeerde vastgoedvennootschap. De bedoeling van de wetgever is dat een GVV een optimale transparantie van de vastgoedbelegging garandeert en de uitkering van een maximum aan cashflow verzekert, terwijl de belegger een hele reeks voordelen geniet. De GVV staat onder de controle van de FSMA en is onderworpen aan een specifieke regeling.

Permanent document

1. ALGEMENE INLICHTINGEN

IDENTIFICATIE

Naam

Retail Estates nv – Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap 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” (huidig “Openbare GVV 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 Tim Carnewal, geassocieerd notaris te Brussel, op 28 mei 2015, neergelegd ter publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

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

Artikel 3 uit de statuten:

“De vennootschap heeft als uitsluitend doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed wordt verstaan:

- i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele

gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;

- v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die

- zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de “Real Estate Investment Trusts” (verkort “REIT’s”) genoemd);
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006;
- xi. alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap kan door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, lidmaatschap, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in (of lid zijn van) alle bestaande of op te richten vennootschappen, ondernemingen of verenigingen, in België of het

buitenland, 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 huurders van de gebouwen van de vennootschap en/of van haar dochtervennootschappen) of dat van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel.

De vennootschap mag hypotheeken of andere zekerheden verlenen alsook kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming, binnen de perken van de GVV-wetgeving.

In bijkomende orde of tijdelijk, kan de vennootschap tevens beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn zodat zij een passende risicodiversificatie 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 verrichtingen betreffende indekkingsinstrumenten aangaan, 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 nemen of geven, met of zonder koopoptie. 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 met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dat geval kan de activiteit in hoofdorde worden uitgeoefend).

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

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 april en eindigt op 31 maart van elk jaar. Het eerste boekjaar als vastgoedbevak (huidig “GVV”) 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
Gereguleerde vastgoedvennootschap – wettelijk kader

Het GVV-stelsel werd geregeld door het K.B. van 13 juli 2014 en de Wet van 12 mei 2014.

Het concept van een gereguleerde vastgoedvennootschap steunt op dat van de Real Estate Investment Trusts (USA – “REITs”).

De bedoeling van de wetgever was dat een GVV 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 GVV 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 1.200.000 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 GVV activa plaatsen in effecten;
- de mogelijkheid om toelating te vragen om filialen van de GVV het statuut van institutionele GVV te geven.

De bedoeling van al deze regels is het risico te beperken. Vennootschappen die fusioneren met een GVV 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 “Openbare gereguleerde

vastgoedvennootschap naar Belgisch recht” of “Openbare GVV naar Belgisch recht” of “OGVV naar Belgisch recht”.

De vennootschap trekt haar financiële middelen in België of in het buitenland aan via een openbaar aanbod van aandelen, en doet aldus een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen. De aandelen van de vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, hierna “openbare GVV” of “OGVV” genoemd.

De vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-Wet”) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het “GVV-KB”) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna gezamenlijk aangeduid als de “GVV-wetgeving”).

Artikel 2: Zetel

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

Deze mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de raad van bestuur, mits inachtneming van de taalwetgeving 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 uitsluitend doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed wordt verstaan:

- i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;
- v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen

voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;

- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de “Real Estate Investment Trusts” (verkort “REIT’s”) genoemd);
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006;
- xi. alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de inrichting, de verhuur, de onderverhuring, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap kan door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, lidmaatschap, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in (of lid zijn van) alle bestaande of op te richten vennootschappen, ondernemingen of verenigingen, in België of het buitenland, 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 huurders van de gebouwen van de vennootschap en/of van haar dochtervennootschappen) of dat van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar maatschappelijk doel.

De vennootschap mag hypotheken of andere zekerheden verlenen alsook kredieten verstrekken en zich borg stellen

ten gunste van een dochteronderneming, binnen de perken van de GVV-wetgeving.

In bijkomende orde of tijdelijk, kan de vennootschap tevens beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn zodat zij een passende risicodiversificatie 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 verrichtingen betreffende indekkingsinstrumenten aangaan, 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 nemen of geven, met of zonder koopoptie. 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 met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dat geval kan de activiteit in hoofddeel 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 GVV-wetgeving en iedere andere toepasselijke wetgeving.

Artikel 4: Verbodsbepalingen

De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, tenzij het occasionele verrichtingen betreft.

Het is de vennootschap verboden:

- 1. deel te nemen aan een vereniging voor vaste opnemings of waarborg;
- 2. financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht; en
- 3. financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.

Artikel 5: Duur

De vennootschap is van onbeperkte duur.

KAPITAAL – AANDELEN

Artikel 6: Kapitaal

6.1. Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt honderdzeventig miljoen eenennegentigduizend zevenentachtig euro zevenenvijftig cent (€ 170.091.087,57) (door de statutenwijziging van 28 mei 2015 naar aanleiding van de kapitaalverhoging werd het kapitaal verhoogd tot € 198.435.728,35).

Het is vertegenwoordigd door zeven miljoen vijfhonderd-negenenvijftigduizend vierhonderddrieënzeventig

(7.559.473) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen (door de statutenwijziging van 28 mei 2015 naar aanleiding van de kapitaalverhoging werd het aantal aandelen verhoogd tot 8.819.213). Het kapitaal is volledig volstort.

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 honderd-vierenzestig miljoen zevenendertigduizend zevenen-tachtig 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 GVV-wetgeving en artikel 6.4 van de statuten.

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

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

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

raad van bestuur het onherleidbaar toewijzingsrecht voorzien door de GVV-wetgeving na te leven. De kapitaalverhogingen waartoe wordt beslist in het kader van voornoemde machtiging, zullen in mindering worden gebracht van het resterende gedeelte van het toegestaan kapitaal voorzien in de eerste alinea.

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

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

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

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 24 oktober 2014, haar eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden 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 in pandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of in pandneming) zonder dat de vennootschap meer dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen mag bezitten.

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 24 oktober 2014, haar eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden 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 in pandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving, vervreemding of in pandneming) 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 GVV-wetgeving.

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

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld, beslist door de algemene vergadering of in het kader van

het toegestaan kapitaal, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden opgelegd door de GVV-wetgeving:

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

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

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

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

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van

Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;

2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, 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 nettowaarde per aandeel 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. 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.

6.6. Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

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

Artikel 7: Aard van de aandelen

De aandelen zijn op naam 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 GVV-wetgeving en de statuten.

Artikel 10: Notering en kennisgeving van belangrijke deelnemingen

De aandelen van de vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt overeenkomstig de GVV-wetgeving.

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. 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.

De bestuurders moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

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.

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 voorzit 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 van 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 telefoon-conferentie. 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 ten minste 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 ten minste 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, alsook dat die verrichting zich binnen de normale koers van haar ondernemingsstrategie situeert en wordt gesteld 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 GVV-wetgeving.

Artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing.

Artikel 15: Bevoegdheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de statuten of de wet alleen de algemene vergadering bevoegd is.

De raad van bestuur stelt het halfjaarlijks verslag op alsook het ontwerp van het jaarverslag. De raad stelt de deskundige(n) aan overeenkomstig de GVV-wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

De raad van bestuur kan de vergoeding vaststellen van iedere lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend overeenkomstig de GVV-wetgeving.

Artikel 16: Vergoedingen van de bestuurders

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

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

Artikel 17: Effectieve leiding, dagelijks bestuur en delegatie van bevoegdheden

De effectieve leiding van de vennootschap dient te worden toevertrouwd aan ten minste twee personen.

De personen belast met de effectieve leiding van de vennootschap moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

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.

De vennootschap is bovendien geldig verbonden door bijzondere lasthebbers handelend binnen het kader van hun opdracht.

De vennootschap kan in het buitenland vertegenwoordigd worden door iedere persoon uitdrukkelijk daartoe aangesteld door de raad van bestuur.

Artikel 20: Controle

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

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

ALGEMENE VERGADERINGEN VAN AANDEELHOUDERS
Artikel 21: Vergaderingen

Ieder jaar wordt de gewone algemene vergadering gehouden, de 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 van 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, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De houders van gedematerialiseerde aandelen die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten een attest bezorgen afgeleverd door de erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling, waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die 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 ten gevolge 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 GVV-wetgeving, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is opgelegd door de GVV-wetgeving.

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

Het jaarlijks en halfjaarlijks verslag van de vennootschap wordt op de website van de vennootschap gepubliceerd.

De aandeelhouders hebben het recht om zonder kosten een kopie van het jaarlijks en halfjaarlijks verslag te verkrijgen op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

ONTBINDING – VEREFFENING

Artikel 34: 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 35: 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 36: 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 37: Gemeen recht

De clauses van onderhavige statuten die strijdig zijn met enige dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen of de GVV-wetgeving worden als niet-geschreven geacht; de nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van onderhavige statuten zal geen impact hebben op de geldigheid van de andere artikelen.

Diversen

Baanwinkels Damart en Bruynzeel Keukens,
Lochristi



“

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 46, 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, Aalst Logistics nv, Retail Warehousing Invest nv, Frun Park Wetteren nv, Gentpoort nv en Mijn Retail nv of de resultaten van de sector, aanzienlijk verschillen van de verwachte resultaten, prestaties, of verwezenlijkingen die uitgedrukt worden of vervat zijn in de genoemde toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekerheden wordt de beleggers aanbevolen om niet zonder meer voort te gaan op dergelijke toekomstgerichte verklaringen.

BESCHIKBAARHEID VAN HET JAARVERSLAG

Dit jaarverslag is beschikbaar in het Nederlands en het Frans.

Dit jaarverslag is opgesteld in het Nederlands. Retail Estates nv heeft de vertaling en de overeenstemming tussen de officiële Nederlandse versie en de Franstalige versie nagekeken. In geval van contradictie tussen de Nederlandse en de Franstalige versie, primeert de Nederlandse versie. Verder is er, louter ter informatie, via de website van Retail Estates nv (www.retailstates.com) een elektronische versie van dit jaarverslag beschikbaar.

Daar is tevens 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 GVV 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

Het 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 2015 vóór aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.

CORPORATE GOVERNANCE

Deugdelijk ondernemingsbeheer. De principes van het deugdelijke ondernemingsbeheer zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de FSMA en van Euronext. Ze behoren meer algemeen tot een strakke zakenethiek en vergen de naleving van de wet van 2 augustus 2002.

DIVIDENDRENDEMENT

De verhouding tussen het laatst 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap bekomt of met een gereglementeerde vastgoedvennootschap 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 certificaathouder in plaats van zelf mee te investeren in de eigendom van een onroerend goed, (genoteerde) aandelen of vastgoedcertificaten verwerft van een vennootschap die een onroerend goed heeft verworven.

GESCHATTE BELEGGINGSWAARDE OF INVESTERINGSWAARDE

De waarde van 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.

GVV–WETGEVING

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

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 VAN HET VASTGOED

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term “waarde vrij op naam” of “waarde akte in de hand”.

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 variabele rentevoet in een vaste rentevoet omgezet.

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 minwaarden ten opzichte van de beleggingswaarde op het einde van het vorige boekjaar min de 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.

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 minwaarden 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen.

RETAILCLUSTER

Geheel van baanwinkels gelegen langs dezelfde verkeersas en die voor de consument een geheel vormen, hoewel zij buiten de verkeersas niet over een gezamenlijke infrastructuur beschikken.

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.

Nota's



Inlichtingenfiche

Naam:	Retail Estates nv
Statuut:	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("GVB") 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 0434.797.847
Ondernemingsnummer:	0434.797.847
Oprichtingsdatum:	12 juli 1988
Erkenning vastgoedbevak:	27 maart 1998 (t.e.m. 23 oktober 2014)
Erkenning GVB:	24 oktober 2014
Duur:	Onbepaalde duur
Management:	Intern
Commissaris:	Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA – Berkenlaan 8B te 1831 Diegem, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander
Financiële jaarafsluiting:	31 maart
Kapitaal per 31.03.2015:	170.091.087,57 EUR (door de statutenwijziging van 28 mei 2015 naar aanleiding van de kapitaalverhoging werd het kapitaal verhoogd tot 198.435.728,35 EUR)
Aantal aandelen per 31.03.2015:	7.559.473 (door de statutenwijziging van 28 mei 2015 naar aanleiding van de kapitaalverhoging werd het aantal aandelen verhoogd tot 8.819.213)
Algemene vergadering:	Eerste vrijdag van juli
Notering:	Euronext – continuummarkt
Financiële dienstverlening:	KBC Bank
Waarde vastgoedportefeuille:	Investeringswaarde 857,86 mio EUR – reële waarde 837,12 mio EUR (incl. waarde vastgoedcertificaten "Immobilière Distri-Land nv")
Vastgoeddeskundigen:	Cushman & Wakefield en CBRE
Aantal panden:	554*
Type panden:	Perifeer winkelvastgoed
Liquidity provider:	KBC Securities

* De daling van het aantal panden ten opzichte van 31 maart 2014 is te verklaren door een rechtzetting met betrekking tot het totale aantal panden.

RETAIL ESTATES



OPENBARE GW - SIR PUBLIQUE

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